



jednostkowe sprawozdanie finansowe

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

za 2019 rok



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 17 kwietnia 2020 roku

SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE	3
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ	60
PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH	60

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

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*	
	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
I. Przychody ze sprzedaży	19 741	16 080	4 589	3 804
II. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 712	2 957	1 560	700
III. Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(1 882)	(2 654)	(437)	(628)
IV. Zysk (strata) brutto	56 000	75 879	13 018	17 951
V. Zysk (strata) netto	49 141	66 252	11 423	15 674
VI. Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	0,96	1,15	0,22	0,27
	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
VII. Kapitał własny	359 780	310 639	84 485	72 242
VIII. Zobowiązania długoterminowe	129 123	154 077	30 321	35 832
IX. Zobowiązania krótkoterminowe	61 253	20 842	14 384	4 847
X. Aktywa trwałe	331 129	214 363	77 757	49 852
XI. Aktywa obrotowe	153 260	271 195	35 989	63 069
XII. Suma aktywów	550 156	485 558	129 190	112 920
XIII. Wartość księgową na akcję (w zł/ EUR)	7,41	5,94	1,74	1,38

* Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

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

	31.12.2019	31.12.2018
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,2585	4,3000
	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
średni kurs EUR w okresie*	4,3018	4,2269

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

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

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2019	31.12.2018
I.	Aktywa trwałe (suma 1-5)		331 129	214 363
	1. Wartości niematerialne	6.1	627	854
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	6.2	2 111	816
	3. Należności długoterminowe	6.3	207	221
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	6.4	110 421	183 792
	5. Pożyczki długoterminowe	6.5	217 763	28 680
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-5)		153 260	271 195
	1. Zapasy	6.6	138	43
	2. Pożyczki krótkoterminowe	6.7	31 099	218 373
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6.8	-	27
	4. Należności krótkoterminowe	6.9	54 816	7 200
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6.10	67 109	45 463
	6. Rozliczenia międzyokresowe	6.11	98	89
III.	Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		65 767	-
Aktywa razem – suma I+II			550 156	485 558

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2019	31.12.2018
I.	Kapitał własny (suma 1-7)		359 780	310 639
	1. Kapitał podstawowy	6.12	30 110	32 433
	2. Akcje własne		-	(2 323)
	3. Kapitał zapasowy		277 202	210 950
	4. Pozostałe kapitały rezerwowe		3 327	3 327
	5. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		-	-
	7. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		49 141	66 252
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-3)		129 123	154 077
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.1	5 384	2 990
	2. Obligacje długoterminowe	6.14	123 566	151 087
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	6.15	173	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-5)		61 253	20 842
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	6.13	-	9 763
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	6.15	572	7
	3. Rezerwy krótkoterminowe	7.2	4 077	2 609
	4. Obligacje krótkoterminowe	6.14	46 125	957
	5. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym: - zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.16	10 479 2 803	7 506 4 985
Pasywa razem – suma I+II+III			550 156	485 558

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	31.12.2019	31.12.2018
Wartość księgowa	359 780	310 639
Liczba akcji	48 561 706	52 310 706
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,41	5,94

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
A.	Przychody ze sprzedaży	6.17	19 741	16 080
B.	Koszt własny sprzedaży	6.18	(13 029)	(13 123)
C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)		6 712	2 957
	I. Koszty sprzedaży		(905)	(1 114)
	II. Koszty ogólnego zarządu		(7 704)	(4 527)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)		(1 897)	(2 684)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej		-	-
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)		(1 897)	(2 684)
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		57	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	6.19	14	94
	III. Pozostałe koszty operacyjne	6.20	(56)	(64)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)		(1 882)	(2 654)
	I. Przychody finansowe	6.21	70 565	90 036
	1. Dywidendy i udziały w zyskach		19 501	68 382
	2. Odsetki		18 108	20 284
	- od jednostek powiązanych		18 023	20 099
	3. Zysk ze zbycia inwestycji		32 042	-
	4. Aktualizacja wartości inwestycji		526	-
	5. Inne		388	1 370
	II. Koszty finansowe	6.22	(12 683)	(11 503)
	1. Odsetki		(12 080)	(10 487)
	- od jednostek powiązanych		(1 347)	(1 169)
	2. Strata ze zbycia inwestycji		-	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji		-	(507)
	4. Inne		(603)	(509)
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)		56 000	75 879
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	7.3	(6 859)	(9 627)
	1. Część bieżąca		(4 466)	(7 823)
	2. Część odroczone		(2 393)	(1 804)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)		49 141	66 252
Inne całkowite dochody			-	-
Całkowite dochody ogółem			49 141	66 252
Średnia ważona liczba akcji w okresie			51 006 259	57 680 959
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki				
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,96	1,15
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,96	1,15

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2019- 31.12.2019	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2019 r.	32 433	(2 323)	210 950	3 327	66 252	-	310 639
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	49 141	49 141
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	49 141	49 141
Transakcje z właścicielami:	(2 323)	2 323	66 252	-	(66 252)	-	-
- dywidenda	-	-	-	-	-	-	-
- przeniesienie na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	66 252	-	(66 252)	-	-
- nabycie i umorzenie akcji własnych	(2 323)	2 323	-	-	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2019 r.	30 110	-	277 202	3 327	-	49 141	359 780

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk (strata) netto		49 141	66 252
	II. Korekty razem		(38 148)	83
	1. Amortyzacja	6.23	1 319	491
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(15 590)	(20 103)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(32 619)	(63)
	4. Zmiana stanu rezerw		3 860	2 113
	5. Zmiana stanu zapasów		(94)	(24)
	6. Zmiana stanu należności	6.24	1 951	2 937
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	6.25	3 054	14 734
	7a. Zmiana stanu zobowiązań z tytułu podatku bieżącego		(2 182)	-
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(29)	(2)
	9. Inne korekty		-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		10 993	66 335
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy		112 480	90 728
	1. Z aktywów finansowych, w tym:		112 480	90 728
	a) w jednostkach powiązanych		112 395	90 728
	- zbycie aktywów finansowych		59	2 577
	- dywidendy i udziały w zyskach		22 372	1 881
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		70 250	65 550
	- odsetki		19 714	20 720
	b) w pozostałych jednostkach		85	-
	- dywidendy i udziały w zyskach		1	-
	- odsetki		84	-
	II. Wydatki		(117 122)	(59 906)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 143)	(731)
	2. Na aktywa finansowe	6.26	(115 979)	(59 175)
	a) w jednostkach powiązanych		(115 979)	(59 175)
	- nabycie aktywów finansowych		(42 229)	(35 875)
	- udzielone pożyczki		(73 750)	(23 300)
	b) w pozostałych jednostkach		-	-
	3. Inne wydatki inwestycyjne		-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(4 642)	30 822
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy		59 992	10 000
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		35 747	-
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		24 245	10 000
	II. Wydatki		(44 697)	(75 458)
	1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		-	(31 949)
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	(34 480)
	3. Spłaty kredytów i pożyczek		(24 557)	-
	4. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(8 000)	-
	5. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu		(422)	(30)
	6. Odsetki		(11 718)	(8 999)
	7. Inne wydatki finansowe		-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		15 295	(65 458)
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		21 646	31 699
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		21 646	13 764
F.	Środki pieniężne na początek okresu		45 463	45 463
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:		67 109	45 463

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

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

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

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

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

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

2. FORMAT ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. Podstawa sporządzenia i format jednostkowego sprawozdania finansowego

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

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

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

Format jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe składa się z:

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

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

Założenie kontynuacji działalności

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w niezmienionej formie i zakresie przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia kończącego okres sprawozdawczy i nie istnieją przesłanki zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

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

Jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku.

Dla danych prezentowanych w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2018 roku. Dla danych prezentowanych w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

2.3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

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

Odpisy na udziały w spółkach zależnych i współkontrolowanych

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku Zarząd Spółki ocenił przesłanki, które wskazywały na możliwość utraty wartości udziałów w spółkach celowych, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę lub współkontrolę. Dla potrzeb testu wartość odzyskiwaną udziałów ustalono za pomocą metody skorygowanych aktywów netto przy wykorzystaniu wycen nieruchomości przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców i/lub z uwzględnieniem prognozowanych przepływów z realizowanych przez spółki celowe inwestycji.

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

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

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

Rezerwy

Szacunki rezerw tworzy się w oparciu o:

- w odniesieniu do rezerw na przewidywane zobowiązania z tytułu działalności gospodarczej - najbardziej właściwy szacunek nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy,

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

- w przypadku rezerwy na urlopy – kalkulację uwzględniającą liczbę dni urlopu niewykorzystanego proporcjonalnie do okresu zatrudnienia oraz wynagrodzenie pracownika (obejmujące stałe wynagrodzenie pracownika z bieżącego miesiąca plus składniki zmienne z trzech miesięcy poprzedzających miesiąc naliczenia rezerwy) w przeliczeniu na jeden dzień,
- w przypadku rezerwy na premie – szacunek oparty na zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą systemie motywacyjnych obejmującym zasady nagradzania kadry kierowniczej oraz indywidualne karty nagród.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

2.4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

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

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy

W okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym przyjęto wszystkie nowe i zaktualizowane standardy oraz interpretacje, wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej (UE), mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku:

- 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

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.

Spółka ujmuje zobowiązanie w kwocie zdyskontowanych minimalnych opłat leasingowych oraz składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Spółka podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostały odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością leasingobiorcy Spółki:

- Prawo do użytkowania samochodów – wykazane będzie w bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe
- Prawo do użytkowania powierzchni biurowych – wykazane będzie w bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe.

Kalkulacja stopy dyskonta

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

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

- Samochody - 4,83%;
- Najem powierzchni biurowej - średnioważona marża kredytów w PLN i wyniosła 2,52%

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

W dniu pierwszego zastosowania w przypadku leasingów wcześniej sklasyfikowanych jako leasingi operacyjne zgodnie z MSR 17, ujęto składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania, które zostały wycenione w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia pierwszego zastosowania. Tym samym pierwsze zastosowanie MSSF 16 nie ma wpływu na kapitały własne na moment pierwszego zastosowania.

Wpływ zastosowania MSSF 16 dla umowy najmu powierzchni biurowej oraz pozostałych umów na dzień 1 stycznia 2019 roku został zaprezentowany w tabelach poniżej:

AKTYWA	2018-12-31	Korekty związane z umową najmu powierzchni biurowej	Korekty związane z pozostałymi umowami*	2019-01-01
Aktywa trwałe	214 363	751	336	215 450
Rzeczowe aktywa trwałe	816	751	336	1 903
Aktywa obrotowe	271 195	-	-	271 195
Aktywa razem	485 558	751	336	486 645

PASYWA	2018-12-31	Korekty związane z umową najmu powierzchni biurowej	Korekty związane z pozostałymi umowami*	2019-01-01
Kapitał własny	310 639	-	-	310 639
Zobowiązania długoterminowe	154 077	359	201	154 637
Zobowiązania krótkoterminowe	20 842	392	135	21 369
Pasywa razem	485 558	751	336	486 645

*korekty związane z ujęciem umów leasingu samochodów

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

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

Zmiany modyfikują obowiązujące wymogi w MSSF 9 dotyczące praw z tytułu przedterminowego rozwiązania umowy na potrzeby umożliwienia wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody nawet w przypadku ujemnych płatności kompensacyjnych. Zmiany przewidują, iż znak (plus bądź minus) kwoty przedpłaty nie jest istotny – tj. w zależności od stopy procentowej obowiązującej w momencie rozwiązania umowy, może zostać dokonana płatność na rzecz strony skutkująca wcześniejszą spłatą. Kwota tej kompensaty musi być taka sama zarówno w przypadku kary za przedterminową spłatę jak również w przypadku zysku z tytułu wcześniejszej spłaty. Ponadto, doprecyzowane zostały zasady ujęcia modyfikacji zobowiązań finansowych, które nie skutkują zaprzestaniem ujmowania. W takim przypadku korygowana jest wartość bilansowa zobowiązania i ujmuje się wynik na modyfikacji w całkowitych dochodach, nie koryguje się efektywnej stopy procentowej.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

Zmiana standardu nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki za 2019 rok.

- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu - zatwierdzone w UE w dniu 13 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

Zmiany wymagają aby po zmianie planu zastosować zaktualizowanych założeń do wyceny w celu ustalenia bieżących kosztów usług i odsetek netto za pozostałą część okresu sprawozdawczego.

Zmiana standardu nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki za 2019 rok.

- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - zatwierdzone w UE w dniu 8 lutego 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

Zmiany wprowadzono w celu wyjaśnienia, że jednostka stosuje MSSF 9 (w tym regulacje dotyczące utraty wartości) do długoterminowych udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięć, które wchodzi w skład inwestycji netto w jednostkę stowarzyszoną lub wspólne przedsięwzięcie, w stosunku do których nie zastosowano metody praw własności. Zmiany usuwają również paragraf 41, ponieważ uznano, że paragraf ten jedynie powtórzył wymogi zawarte w MSSF 9 i wywoływał zamieszanie w kwestii rozliczania długoterminowych udziałów.

Zmiana standardu nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki za 2019 rok.

- Zmiany do różnych standardów „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 - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

Dokonano zmian do różnych standardów w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do Standardów (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa. Zmiany precyzują, że: gdy jednostka przejmuje kontrolę nad przedsięwzięciem, wcześniej posiadane udziały we wspólnej działalności podlegają ponownej wycenie (MSSF 3); gdy jednostka uzyska współkontrolę nad przedsięwzięciem, jednostka nie dokonuje ponownej wyceny posiadanego wcześniej udziału we wspólnej działalności (MSSF 11); jednostka w taki sam sposób rozlicza wszystkie konsekwencje podatku dochodowego z tytułu dywidend (MSR 12); wszelkie pożyczki zaciągnięte pierwotnie w celu modernizacji składnika aktywów traktowane są jako pożyczki ogólnego przeznaczenia w przypadku gdy składnik aktywów jest gotowy do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży (MSR 23).

Zmiana standardów nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki za 2019 rok.

- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego” - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).

Może być niejasne, w jaki sposób prawo podatkowe odnosi się do określonej transakcji lub okoliczności lub czy organ podatkowy zaakceptuje opodatkowanie jednostki. MSR 12 „Podatki dochodowe” określa sposób rozliczania podatku bieżącego i odroczonego, ale nie odzwierciedla skutków niepewności. KIMSF 23 zawiera wytyczne, które uzupełniają wymogi zawarte w MSR 12, określając sposób odzwierciedlenia skutków niepewności przy ujmowaniu podatku dochodowego.

Interpretacja nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki za 2019 rok.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzi w życie w późniejszym terminie.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja istotności - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - zatwierdzone w UE w dniu 15 stycznia 2020 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpocząć procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 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 MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Spółki nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółki na dzień bilansowy.

Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji w bieżącym okresie sprawozdawczym

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdań finansowych są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

3. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

4. SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW

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

5. JEDNOLITY OPIS ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

a) Wartości niematerialne

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

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

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

Grupy wartości niematerialnych występujące w Spółce oraz stawki amortyzacji:

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

b) Środki trwałe

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

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

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

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

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

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

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

c) Środki trwałe w budowie

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

d) Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

Jednostkami zależnymi są takie podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce, wtedy gdy:

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

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

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

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

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

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

e) Aktywa finansowe

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

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

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:* składnik aktywów zalicza się do tej kategorii, jeżeli został nabyty przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie lub jeżeli został zaliczony do tej kategorii przez Zarząd. Instrumenty pochodne również zalicza się do tej kategorii o ile nie zostały przeznaczone na zabezpieczenia. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub ich realizacji oczekuje się w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.
- *Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:* są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Należności krótkoterminowe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności krótkoterminowych, w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny.

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

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.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

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

f) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

g) Rozliczenia międzyokresowe

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

h) Kapitał własny

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

i) Rezerwy

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

j) Zobowiązania finansowe

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

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

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

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

k) Koszty finansowania zewnętrznego

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

l) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obejmuje: podatek bieżący oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący wyliczany jest zgodnie z aktualnym prawem podatkowym.

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

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

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

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

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

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

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

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

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

m) Trwała utrata wartości aktywów

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

n) Uznawanie przychodów

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

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

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

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

Spółka zgodnie z MSSF 15 stosuje Model Pięciu Kroków w celu rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami:

- Wymogi identyfikacji umowy z klientem: umowa z klientem spełnia swoją definicję, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria: strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków; Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane; umowa ma treść ekonomiczną oraz jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

- Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia: w momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.
- Określenie ceny transakcyjnej: w celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot; do oszacowania wynagrodzenia zmiennego Spółka zdecydowała o zastosowaniu metody wartości najbardziej prawdopodobnej.
- Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia: Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.
- Ujęcie przychodów w momencie spełniania zobowiązań do wykonania świadczenia: Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi (klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów). Przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Sprzedaż towarów i produktów

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

Świadczenie usług

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

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

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

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

Odsetki

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

Dywidendy

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

o) Koszty świadczeń pracowniczych

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

p) Zobowiązania i należności warunkowe

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

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

r) Sprawozdawczość dotycząca segmentów

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

s) Połączenia jednostek gospodarczych

W 2019 i 2018 roku Spółka nie połączyła się z inną jednostką.

6. NOTY OBJAŚNIAJĄCE
6.1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2019	31.12.2018
a) inne wartości niematerialne	627	854
Pozostałe wartości niematerialne RAZEM	627	854

Stan na 31.12.2019

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne w toku wytwarzania	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	1 747	20	1 767
b) zwiększenia	149	198	347
- nabycie	-	198	198
- transfery	149	-	149
c) zmniejszenia	(465)	(218)	(683)
- likwidacja	(465)	-	(465)
- transfery	-	(218)	(218)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 431	-	1 431
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	913	-	913
f) amortyzacja za okres	(109)	-	(109)
- zwiększenia	356	-	356
- amortyzacja okresu bieżącego	356	-	356
- zmniejszenia	(465)	-	(465)
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	804	-	804
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	834	20	854
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	627	-	627

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

Stan na 31.12.2018

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

6.2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2019	31.12.2018
a) środki trwałe, w tym:	2 111	816
- budynki i budowle	1 508	653
- urządzenia techniczne i maszyny	81	30
- środki transportu	348	3
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	174	130
Rzeczowe aktywa trwałe RAZEM	2 111	816

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	1 404	92	168	415	2 079
b) zwiększenia: (w tym wdrożenie MSSF 16)	1 558	84	501	114	2 257
- nabycie	764	-	501	26	1 291
- transfery	794	84	-	88	966
c) zmniejszenia	-	(19)	(168)	-	(187)
- zbycie	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	(19)	(168)	-	(187)
- inne	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	2 962	157	501	529	4 149
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	751	60	167	285	1 263
f) amortyzacja za okres:	703	15	(13)	70	775
- zwiększenia	703	34	155	70	962
- amortyzacja	703	34	155	70	962
- zmniejszenia	-	(19)	(168)	-	(187)
- sprzedaż	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	(19)	(168)	-	(187)
- inne	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 454	75	154	355	2 225
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	653	32	1	130	816
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	1 508	80	349	174	2 111

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

Stan na 31.12.2018

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	1 040	62	168	372	1 642
b) zwiększenia	364	30	-	43	437
- nabycie	364	30	-	43	437
- transfery	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-
- zbycie	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	1 404	92	168	415	2 079
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	547	50	133	214	944
f) amortyzacja za okres:	204	10	34	71	319
- zwiększenia	204	10	34	71	319
- amortyzacja	204	10	34	71	319
- zmniejszenia	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	751	60	167	285	1 263
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	493	12	35	158	698
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	653	32	1	130	816

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2019	31.12.2018
a) własne	1 381	813
b) używane na podstawie umowy leasingu	730	3
Środki trwałe bilansowe razem	2 111	816

ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU	31.12.2019	31.12.2018
a) środki trwałe, w tym:	730	3
- budynki i budowle	381	-
- środki transportu	349	3
Rzeczowe aktywa trwałe	730	3

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

6.3. Należności długoterminowe

W pozycji należności długoterminowe wykazywana jest wartość kaucji zabezpieczających wykonanie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej w dniu 5 kwietnia 2019 roku ze spółką M7 Polaf Polish Propco 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w siedzibą w Warszawie przy ulicy Złotej 59.

6.4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	31.12.2019	31.12.2018
a) wartość brutto na początek okresu	199 049	165 181
b) zwiększenia	42 229	36 376
- objęcie udziałów	2 500	6
- dopłaty do kapitałów spółek zależnych	39 079	35 293
- wniesienie udziałów do nowych spółek	650	1 077
c) zmniejszenia	(130 857)	(2 508)
- sprzedaż udziałów	(46 289)	(2 508)
- aktywa przeznaczone do sprzedaży	(65 767)	-
- podział majątku spółki	(18 801)	-
- odpis aktualizujący udziały		-
d) wartość brutto na koniec okresu	110 421	199 049
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	15 257	14 756
- zwiększenia	-	501
- zmniejszenia	(15 257)	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	15 257
g) wartość netto na początek okresu	183 792	150 425
i) wartość netto na koniec okresu	110 421	183 792

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

Stan na 31.12.2019

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %	Udział w głosach (bezpośredni) %
Jednostki zależne	110 360	-	110 360		
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	50	-	50	100,00	100,00
VD Serwis sp. z o.o. (dawniej VD II sp. z o.o.)	2 330	-	2 330	100,00	100,00
VD Mieszkania XXI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (wcześniej Mieszkania XIII)	500	-	500	nd.	nd.
VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	480	-	480	100,00	100,00
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	500	-	500	100,00	100,00
VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	500	-	500	100,00	100,00
Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	101 785	-	101 785	nd.	nd.
VD Budownictwo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 000	-	1 000	100,00	100,00
Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	65	-	65	65,00	65,00
Biznes Port spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	650	-	650	65,00	65,00
Jednostki współzależne	61	-	61		
IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	61	-	61	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	110 421	-	110 421		

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

Stan na 31.12.2018

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

Zmiana wartości udziałów i akcji w jednostkach powiązanych 2019 roku wynika głównie z:
a. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.

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.

b. Zawiązanie spółki VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 22 marca 2019 roku została zawiązana nowa spółka pod firmą VD Mieszkania XVIII sp. z o.o. Spółka została zarejestrowana przez sąd po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 9 maja 2019 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały zostały objęte przez jedynego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

c. Zawiązanie spółki VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 22 marca 2019 roku została zawiązana nowa spółka pod firmą VD Mieszkania XIX sp. z o.o. Spółka została zarejestrowana przez sąd w dniu 7 maja 2019 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały zostały objęte przez jedynego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

d. Przekształcenie spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 1 kwietnia sąd postanowieniem dokonał wpisu spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która powstała z przekształcenia spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Stroną umów, które zawarte były przez spółkę Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa stała się spółka Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powstała z wyżej opisanego przekształcenia spółka Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000777483 (NIP i REGON nie uległ zmianie) i posiada kapitał zakładowy w wysokości 500.000,00 zł, który dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, które zostały objęte przez jedynego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu.

e. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.

W dniu 25 kwietnia 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV spółka komandytowa podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki Vantage Development S.A., i przystąpieniu do spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 25 kwietnia 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

f. Przekształcenie spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 3 czerwca 2019 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem dokonał wpisu spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która powstała z przekształcenia spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

Stroną umów, które zawarte były przez spółkę Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, z mocy prawa bez potrzeby dokonywania dodatkowych działań, stała się spółka Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powstała z wyżej opisanego przekształcenia spółka Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000787987 (NIP i REGON nie uległy zmianie) i posiada kapitał zakładowy w wysokości 500.000,00 zł, który dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, które zostały objęte przez jednego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

g. Przekształcenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 3 czerwca 2019 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem dokonał wpisu spółki VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która powstała z przekształcenia spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII spółka komandytowa. Stroną umów, które zawarte były przez spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII spółka komandytowa, z mocy prawa, bez potrzeby dokonywania dodatkowych działań, stała się spółka VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powstała z wyżej opisanego przekształcenia spółka VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000788922 (NIP i REGON nie uległy zmianie) i posiada kapitał zakładowy w wysokości 500.000,00 zł, który dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, które zostały objęte przez jednego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

h. Likwidacja spółki Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 19 czerwca 2019 roku sąd postanowieniem po przeprowadzeniu likwidacji wykreślił z Rejestru Przedsiębiorców spółkę Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w likwidacji.

i. Likwidacja spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 19 lipca 2019 roku sąd postanowieniem wykreślił z Rejestru Przedsiębiorców spółkę Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji.

j. Zmiana komandytariusza w spółce Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 19 sierpnia 2019 roku wspólnicy spółki Promenady V VD spółka z ograniczoną spółka komandytowa podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki Vantage Development S.A., i przystąpieniu do Spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 19 sierpnia 2019 roku wspólnikami spółki Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

k. Rozwiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.

W dniu 30 września 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k. podjęli uchwałę w sprawie rozwiązania spółki bez przeprowadzania jej likwidacji. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 31 października 2019 r. sąd postanowieniem wykreślił z Rejestru Przedsiębiorców spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX spółka komandytowa.

I. Zawiązanie spółki Biznes Port spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 11 października 2019 roku spółka Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu oraz spółka Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy zawiązały spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą Biznes Port sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, która do dnia wpisu spółki przez sąd w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego będzie działać pod firmą w brzmieniu: Biznes Port spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji. Kapitał zakładowy spółki Biznes Port spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji wynosi 1.000.000,00 zł i dzieli się na 20.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały w kapitale zakładowym zostały objęte w ten sposób, że:

1. Spółka Vantage Development S.A. objęła 13.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 650.000,00 zł;
2. Spółka Rank Progress S.A. objęła 7.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 350.000,00 zł.

m. Zbycie udziałów w spółce Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 11 października 2019 roku spółka Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu zbyła 242 udziały spółki Popowice sp. z o.o. (komplementariusz spółki Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) na rzecz Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy, na skutek czego od dnia transakcji, tj. od dnia 11 października 2019 roku. struktura wspólników spółki przedstawia się następująco:

1. spółka Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu posiada 1.300 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 65.000 zł;
2. spółka Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy posiada 700 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 35.000 zł.

n. Zbycie udziałów w spółce VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 14 października 2019 roku spółka VD sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu zbyła wszystkie 139 udziałów, jakie posiadała w spółce VD Serwis sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu na rzecz spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

W związku z przeprowadzoną transakcją od dnia 14 października 2019 r. jedynym wspólnikiem spółki VD Serwis sp. z o.o. jest spółka Vantage Development S.A., która posiada wszystkie 46.709 udziałów w kapitale zakładowym spółki VD Serwis sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 2.335.450,00 zł.

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

W dniu 13 listopada 2019 roku, zawarta została umowa zbycia przez spółkę VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jej ogółu praw i obowiązków, jako jedynego komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k., na rzecz spółki Vantage Development S.A.

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

W dniu 13 listopada 2019 roku, zawarta została umowa zbycia przez spółkę VD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jej ogółu praw i obowiązków, jako jedynego komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k., na rzecz spółki Vantage Development S.A.

q. Zbycie udziału w spółce VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 14 listopada 2019 roku spółka VD sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu zbyła 1 udział, jaki posiadała w spółce VD ER sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu na rzecz spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

W związku z przeprowadzoną transakcją od dnia 14 listopada 2019 roku jedynym wspólnikiem spółki VD ER sp. z o.o. jest spółka Vantage Development S.A.

r. Zbycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 19 grudnia 2019 roku zawarta została umowa, na mocy której spółka VD sp. z o.o. zbyła ogół praw i obowiązków komplementariusza, jaki posiadała w spółce Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k. na rzecz spółki IPD Południe sp. z o.o. Na skutek wyżej wymienionej transakcji wspólnikami spółki Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k. zostały spółki:

- 1) IPD Południe sp. z o.o. – jedyny komplementariusz;
- 2) Vantage Development S.A. – jedyny komandytariusz.

W związku z powyższym została zmieniona także nazwa spółki. Od dnia 19 grudnia 2019 roku spółka Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - sp. k. będzie działać pod firmą Epsilon IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

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

W dniu 31 grudnia 2019 roku zawarta została umowa zbycia przez spółkę PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jej ogółu praw i obowiązków, jako jedynego komandytariusza, w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k., na rzecz spółki Vantage Development S.A.

t. Obniżenie kapitału w spółce IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 31 grudnia 2019 roku sąd postanowieniem dokonał wpisu obniżenia kapitału zakładowego spółki IPD Południe sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu z kwoty 23.050.000,00 zł do kwoty 10.050.000,00 zł, tj. o kwotę 13.000.000,00 zł. Na skutek powyższego kapitał zakładowy IPD Południe sp. z o.o. wynosi 10.050.000,00 zł i dzieli się na 20.100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, o łącznej wartości 10.050.000,00 zł.

u. Zbycie udziałów w spółkach z Grupy Vantage i zmiana komandytariusza w spółce z Grupy

W dniu 31 grudnia 2019 roku spółka Vantage Development S.A. zbyła wszystkie udziały, jakie posiadała w spółkach:

1. Promenady ZITA sp. z o.o.,
2. VD Retail sp. z o.o.,
3. IPD Południe sp. z o.o.,
4. VD Nieruchomości sp. z o.o.

na rzecz spółek Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

W związku z powyższymi wspólnikami wyżej wymienionych spółek od dnia 31 grudnia 2019 roku są spółki Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

Ponadto zmianie uległ komandytariusz spółki Epsilon IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k. – ze spółki wystąpił dotychczasowy komandytariusz tj. spółka Vantage Development S.A., natomiast przystąpili dwaj nowi komandytariusze – Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

W wyniku tych transakcji Grupa zbyła 100% udziału w aktywach netto spółek: Promenady ZITA sp. z o.o., VD Retail sp. z o.o., IPD Południe sp. z o.o., Epsilon IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k. oraz 50% udziału w aktywach netto spółek VD Nieruchomości sp. z o.o. i PRW sp. z o.o. (pośrednio przez VD Nieruchomości sp. z o.o.).

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

v. Zbycie udziałów w spółce VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, dniu 7 stycznia 2020 roku, spółka Vantage Development S.A. zbyła wszystkie 20.001 udziałów, jakie posiadała w kapitale zakładowym spółki VD ER sp. z o.o. na rzecz spółek Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

W związku z powyższym od dnia 7 stycznia 2020 roku jedynymi współnikami spółki VD ER sp. z o.o. są spółki Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

Jednocześnie, w związku ze zbyciem udziałów w spółce VD ER sp. z o.o., całość udziałów w spółkach VD Nieruchomości sp. z o.o. oraz PRW sp. z o.o. objęły spółki Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku aktywa netto spółki VD ER sp. z o.o. (100%) oraz spółek VD Nieruchomości sp. z o.o. (50%) i PRW sp. z o.o. (50%) zaprezentowane zostały w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i wycenione do wartości godziwej, równej cenie sprzedaży.

Zmiany w roku 2018

W 2018 roku miały miejsce następujące zmiany:

- a. Obniżenie kapitału zakładowego Vantage Development S.A.
- b. Zawiązanie spółki Popowice sp. z o.o.
- c. Zbycie udziałów w spółce Port Popowice sp. z o.o. do spółki Popowice sp. z o.o.
- d. Wymiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.
- e. Likwidacja spółki Worden Investments sp. z o.o.
- f. Zmiana komandytariusza w spółce Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- g. Zmiana nazwy spółki Winhall Investments sp. z o.o. na Port Popowice sp. z o.o. i podwyższenie kapitału zakładowego
- h. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o.
- i. Powołanie spółki VD Budownictwo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- j. Zbycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.
- k. Zbycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- l. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.
- m. Nabycie udziałów przez Vantage Development S. A. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Szczegóły wskazanych powyżej zmian zostały opisane szerzej w sprawozdaniu finansowym za 2018 rok.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ
6.5. Pożyczki długoterminowe

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.12.2019	31.12.2018
a) wartość brutto na początek okresu	28 680	291 801
b) zwiększenia	308 878	34 927
- udzielenie pożyczek	71 750	18 500
- zmiana klasyfikacji pożyczek	219 637	-
- naliczone odsetki od pożyczek	17 491	16 427
- podział majątku likwidowanej spółki - naliczone odsetki	-	-
c) zmniejszenia	(119 795)	(298 048)
- spłata pożyczek	(70 250)	(60 750)
- spłata odsetek	(17 789)	(18 925)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	(28 680)	(218 373)
- wycena wg skorygowanej ceny nabycia	(3 076)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	217 763	28 680
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	28 680	291 801
i) wartość netto na koniec okresu	217 763	28 680

W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie udzielonych pożyczek według stanu na dzień 31.12.2019

Stan na 31.12.2019

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	28.12.2015	31.12.2021	WIBOR 3M + marża	74 600	22 278	96 878
	25.02.2016	31.12.2022	WIBOR 3M + marża	20 000	4 653	24 653
	22.08.2016	31.12.2022	WIBOR 3M + marża	20 000	4 663	24 663
	15.01.2019	31.12.2021	WIBOR 3M + marża	29 000	1 558	30 558
	28.02.2019	31.12.2021	WIBOR 3M + marża	28 200	1 442	29 642
	01.08.2019	31.12.2021	WIBOR 3M + marża	5 250	101	5 351
VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	16.12.2019	31.12.2021	WIBOR 3M + marża	6 000	18	6 018
Razem				183 050	34 713	217 763

Stan na 31.12.2018

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

6.6. Zapasy

ZAPASY	31.12.2019	31.12.2018
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	138	43
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
Zapasy razem	138	43

6.7. Pożyczki krótkoterminowe

ZMIANY POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2019	31.12.2018
a) wartość brutto na początek okresu	218 373	-
b) zwiększenia	33 071	218 373
- udzielenie pożyczek	2 000	-
- zmiana klasyfikacji pożyczek	28 000	181 550
- naliczone odsetki od pożyczek	3 071	36 823
c) zmniejszenia	(220 345)	-
- zmiana klasyfikacji pożyczek	(218 373)	-
- spłata pożyczek	-	-
- spłata odsetek	(1 925)	-
- wycena wg skorygowanej ceny nabycia	(47)	-
	-	-
d) wartość brutto na koniec okresu	31 099	218 373
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	218 373	-
h) wartość netto na koniec okresu	31 099	218 373

Stan na 31.12.2019

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	31.07.2017	31.12.2020	WIBOR 3M + marża	30 000	1 099	31 099
			Razem	30 000	1 099	31 099

Stan na 31.12.2018

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

6.8. Aktywa finansowe

ZMIANY AKTYWÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	31.12.2019	31.12.2018
a) wartość na początek okresu	27	33
b) zwiększenia	-	-
- wycena akcji do wartości godziwej	-	-
c) zmniejszenia	(27)	(6)
- wycena akcji do wartości godziwej	(27)	(6)
d) wartość na koniec okresu	-	27

6.9. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2019	31.12.2018
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	2 332	4 139
- od jednostek powiązanych	2 137	3 873
- od pozostałych jednostek	195	266
b) należności publiczno-prawne, w tym:	35	177
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	52 455	2 981
- od jednostek powiązanych	-	2 946
- od pozostałych jednostek w tym:	52 455	35
- z tytułu sprzedaży spółek komercyjnych	52 406	
Należności krótkoterminowe brutto razem	54 822	7 297
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	6	97
Należności krótkoterminowe netto razem	54 816	7 200

Analiza wiekowania należności krótkoterminowych przeterminowanych, które nie utraciły wartości, nie zawiera należności z tytułu dostaw i usług nieprzeterminowanych, które wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. stanowiły wartość 1.823 tys. zł.

ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI	31.12.2019	31.12.2018
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	371	789
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	9	140
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	129	1 202
Razem	509	2 131

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

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2019	31.12.2018
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na początek okresu	97	118
Zwiększenie	88	(11)
Wykorzystanie	(82)	-
Zmniejszenie	(97)	(10)
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na koniec okresu	6	97

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

6.10. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	31.12.2019	31.12.2018
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	67 109	45 463
b) inne środki pieniężne	-	-
c) inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	67 109	45 463
Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	-	-
Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy	-	-
Razem środki pieniężne dla potrzeb sprawozdania z przepływów pieniężnych	67 109	45 463

6.11. Rozliczenia międzyokresowe

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2019	31.12.2018
a) polisy ubezpieczeniowe	13	5
b) inne koszty dotyczące przyszłych okresów	85	84
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem	98	89

6.12. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniósł 30.108.257,72 zł i dzielił się na 48.561.706 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2019							
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	22 637 326	14 036	Aport	01-03-2012	01-03-2012
Liczba akcji razem			48 561 706				
Kapitał zakładowy razem				30 109			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

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			

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień 31 grudnia 2019 roku byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy: 1. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika; 2. Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; 3. Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; 4. Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Praha 2 - Vinohrady, Mánesova 881/27, PSČ 120 00 Republika Czeska, kontrolowana przez Grzegorza Dzika i jest jednocześnie podmiotem dominującym wobec Fedha sp. z o.o.; 5. TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: Visnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaja;	48 561 706	100%	48 561 706	100%

* pośrednio poprzez Nutit A.S., Fedha sp. z o.o. (liczba akcji/ głosów: 31 693 415, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 65,27%), Fedha sp. z o.o. (liczba akcji/ głosów: 5 231 965, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 10,77%) oraz poprzez Trade Bridge Czechy A.S. (liczba akcji/ głosów: 11 636 326, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 23,96%).

W dniu 26 sierpnia 2019 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem dokonał wpisu, na podstawie którego obniżeniu uległ kapitał zakładowy spółki Vantage Development S.A. W wyniku zarejestrowania zmiany kapitał zakładowy spółki Vantage Development S.A. został obniżony z kwoty 32.432.637,72 zł do kwoty 30.108.257,72 zł, to jest o kwotę 2.324.380,00 zł. Obniżenie kapitału zakładowego odbyło się poprzez umorzenie 3.749.000 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda, które znajdowały się w posiadaniu Emitenta, po dokonaniu transakcji nabycia akcji własnych w celu umorzenia.

W dniu 8 listopada 2019 roku pomiędzy dotychczasowymi akcjonariuszami – Fedha sp. z o.o., Nutit a.s. i Trade Bridge Czechy a.s. a TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu zawarta została umowa inwestycyjna, dotycząca sprzedaży 100% akcji Emitenta w drodze wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji w kapitale zakładowym Emitenta, z jednoczesnym wydzieleniem działalności w zakresie nieruchomości komercyjnych. Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji zostało ogłoszone w dniu 14 listopada 2019 roku. W wyniku rozliczenia wezwania w dniu 13 stycznia 2020 roku, 100% akcji Emitenta zostało zapisanych na rachunku TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH.

Na dzień publikacji raportu struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	48 561 706	100%	48 561 706	100%

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

6.13. Pożyczki długo- i krótko terminowe (otrzymane)

Szczegóły dotyczące pożyczki zaciągniętej przez Spółkę zamieszczono w poniższej tabeli:

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH I KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2019	31.12.2018
I. Pożyczki długoterminowe		
a) wartość na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) zmniejszenia	-	-
d) wartość brutto na koniec okresu	-	-
II. Pożyczki krótkoterminowe		
a) wartość na początek okresu	9 763	9 124
b) zwiększenia	36 604	665
- otrzymanie pożyczek	35 747	-
- zmiana klasyfikacji pożyczek z długoterminowych	-	-
- naliczone odsetki od pożyczek	857	665
c) zmniejszenia	(46 367)	(26)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	-
- spłata pożyczek	(44 047)	-
- spłata odsetek	(2 377)	(26)
- wycena wg skorygowanej ceny nabycia	57	
d) wartość brutto na koniec okresu	-	9 763

Pożyczki otrzymane wymienione w tabeli poniżej zostały spłacone na rzecz Pożyczkodawcy Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w dniu 14 stycznia 2019 r. oraz Spółce VD Mieszkania XVII w dniu 28 listopada 2019 roku.

Stan na 31.12.2018

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

6.14. Obligacje długo- i krótkoterminowe

Szczegółowe informacje na temat zobowiązań z tytułu obligacji na 31 grudnia 2019 roku zamieszczono w poniższej tabeli:

Stan na dzień 31.12.2019

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2019 (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 08.12.2016	Obligacje na okaziciela serii O	45 115	45 115	-	-	-
26.09.2017	Obligacje imienne serii P emisja wewnątrzgrupowa	-	-	-	-	-
01.12.2017	Obligacje na okaziciela serii R	69 546	340	69 206	-	-
02.01.2018	Obligacje na okaziciela serii S	10 038	140	9 898	-	-
24.04.2019	Obligacje na okaziciela serii T	44 992	530	-	-	44 462
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		169 691	46 125	79 104	-	44 462
zobowiązania długoterminowe		123 566				
zobowiązania krótkoterminowe		46 125				

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

Stan na dzień 31.12.2018

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

6.15. Zobowiązania z tytułu leasingu

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU (dla leasingobiorcy)	Minimalne raty		Wartość bieżąca	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:				
do 1 roku	551	7	572	3
od 1 do 3 lat	167	-	173	-
od 3 do 5 lat	-	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-	-
Razem	718	7	745	3
Minus: koszty do poniesienia w kolejnych okresach		(7)		4
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	718	-	N/D	N/D
zobowiązania krótkoterminowe	551	7	572	7
zobowiązania długoterminowe	167	-	173	-

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

6.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2019	31.12.2018
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 383	1 954
- wobec jednostek powiązanych	296	1 154
- wobec pozostałych jednostek	1 087	800
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	3 139	5 399
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	2 803	4 985
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	162	149
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	5 795	4
- z tytułu zakupu udziałów	500	-
- korekta zaliczki na poczet zysku roku 2019	5 295	4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	10 479	7 506

6.17. Przychody ze sprzedaży

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF15)	19 608	15 940
- usługi zarządzania projektami i nieruchomościami	18 031	14 856
- pozostałe usługi	1 577	1 084
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF16)	133	140
- najem	133	140
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów RAZEM	19 741	16 080

6.18. Koszty według rodzaju

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
1. Amortyzacja	(1 318)	(491)
2. Zużycie materiałów i energii	(366)	(284)
3. Usługi obce	(12 501)	(11 617)
4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(7 038)	(5 562)
5. Pozostałe koszty rodzajowe	(542)	(838)
I. Koszty według rodzaju, razem	(21 765)	(18 792)
II. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	127	32
III. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	-	-
IV. Koszty sprzedaży	905	1 114
V. Koszty ogólnego zarządu	7 704	4 523
Koszty własny sprzedaży (I+II+III-IV-V)	(13 029)	(13 123)

WYNAGRODZENIA, UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE I INNE ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
a) wynagrodzenia	(6 463)	(5 050)
b) składki na ubezpieczenie społeczne	(477)	(409)
c) inne świadczenia pracownicze	(98)	(103)
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze razem	(7 038)	(5 562)

ZATRUDNIENIE /w osobach/	31.12.2019	31.12.2018
Liczba pracowników	20	18

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

6.19. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
a) sprzedaż nieruchomości	-	-
b) wynagrodzenie z tytułu zabezpieczenia spłaty zobowiązań	-	-
c) pozostałe	14	94
Pozostałe przychody operacyjne razem	14	94

6.20. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
a) spisanie nakładów na inwestycję	-	-
b) spisanie należności	-	-
c) odpisy aktualizujące pozostałe aktywa, w tym:	-	-
- odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
- spisanie zapasów	-	-
d) sprzedaż niefinansowych aktywów trwałych	-	-
e) likwidacja środków trwałych	-	-
f) koszty dotyczące poprzedniego okresu	-	-
g) poniesione koszty odszkodowań	-	-
h) darowizny	-	-
i) pozostałe	(56)	(64)
Pozostałe koszty operacyjne razem	(56)	(64)

6.21. Pozostałe przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Przychody z tytułu dywidend	19 501	68 382
Przychody finansowe z tytułu odsetek	18 108	20 284
a) odsetki od środków na rachunkach bieżących i terminowych	85	185
b) odsetki od udzielonych pożyczek, w tym:	18 023	20 099
- od jednostek powiązanych	18 023	20 099
c) pozostałe odsetki	-	-
Zysk ze zbycia inwestycji	32 042	-
a) aktualizacja wartości inwestycji	32 042	-
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	526	-
a) aktualizacja wartości inwestycji	526	-
Inne przychody finansowe	388	1 370
a) inne przychody finansowe	388	1 370
Przychody finansowe razem	70 565	90 036

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

6.22. Pozostałe koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Koszty z tytułu odsetek	(12 080)	(10 487)
a) od obligacji, w tym:	(11 165)	(9 319)
- od jednostek powiązanych	(437)	(144)
a) od pożyczek, w tym:	(910)	(638)
- od jednostek powiązanych	(910)	(638)
b) od zobowiązań leasingowych	(3)	-
c) pozostałe odsetki	(2)	(530)
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	-	(507)
a) zwiększenie odpisów aktualizujących wartość udziałów		(507)
Inne koszty finansowe	(603)	(509)
a) koszty dotyczące emisji obligacji (w tym koszty otrzymanych poręczeń)	-	-
b) wynik na likwidacji spółek zależnych	-	-
d) pozostałe	(603)	(509)
Koszty finansowe razem	(12 683)	(11 503)

6.23. Amortyzacja

AMORTYZACJA	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
- koszty amortyzacji ujęte w kosztach podstawowej działalności	1 319	491
- koszty amortyzacji podlegające refakturowaniu	-	-
- likwidacja środków trwałych	-	-
Razem	1 319	491

6.24. Zmiana stanu należności

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I PUBLICZNOPRAWNE	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
- bilansowa zmiana stanu należności długo- i krótkoterminowych	1 951	2 937
- nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
Razem	1 951	2 937

6.25. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ, Z WYJĄTKIEM KREDYTÓW I POŻYCZEK	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań	3 054	14 734
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	-	-
- zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	-	-
Razem	3 054	14 734

6.26. Zmiana stanu nabycia aktywów

NABYCIE AKTYWÓW FINANSOWYCH	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
- objęcie obligacji długoterminowych	-	-
- objęcie udziałów/ akcji w spółkach zależnych	(42 229)	(35 875)
Razem	(42 229)	(35 875)

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

Stan na dzień 31.12.2019

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCA Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	Pożyczki i kredyty bankowe	Zobowiązania z tytułu leasingu	Obligacje
Stan na początek okresu	9 763	7	152 044
Zwiększenia	36 604	1 264	55 591
Wpływ kapitału	35 747	1 264	45 373
Naliczenie odsetek	857	-	10 218
Podział wyniku za rok ubiegły	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	-
Zmniejszenia	(46 367)	(526)	(37 944)
Spłata kapitału	-	(523)	(28 000)
Spłata odsetek	(44 047)	(3)	(9 917)
Wycena bilansowa	(2 377)	-	(27)
Spadek wartości godziwej	57		
Stan na koniec okresu	-	745	169 691

Stan na dzień 31.12.2018

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

7. ZMIANA WARTOŚCI SZACUNKOWYCH

7.1. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Vantage Development S.A. dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej kompensuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku z rezerwą na podatek odroczone. Stan tych składników na 31 grudnia 2019 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 1 866 tys. złotych i 7.250 tys. złotych. W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2018 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2019	31.12.2018
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	831	495
pozostałych rezerw	79	64
koszty usług i opłat niematerialnych jako NKUP	449	315
odpisów aktualizujących należności		18
odsetek od pożyczek i obligacji	214	460
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	128	62
strat podatkowych	165	3 085
Razem	1 866	4 499
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 866)	(4 499)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2019	31.12.2018
rezerwa na przychody	103	-
odsetek od pożyczek i objętych obligacji	7 147	7 489
Razem	7 250	7 489
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 866)	(4 499)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 384	2 990

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczone zmniejszyły wynik finansowy netto o 2.394 tys. zł.

7.2. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	2 609	2 300
- rezerwa na urlopy	56	105
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	2 553	2 188
- rezerwa na podatki	-	7
b) zwiększenia	4 077	2 604
- rezerwa na urlopy	90	51
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	3 987	2 553
c) wykorzystanie	(2 607)	(2 232)
- rezerwa na urlopy	(56)	(100)
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	(2 551)	(2 132)
d) rozwiązanie	(2)	(63)
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	(2)	(56)
- rezerwa na podatki	-	(7)
e) stan na koniec okresu	4 077	2 609
- rezerwa na urlopy	90	56
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	3 987	2 553
- rezerwa na podatki	-	-
Rezerwy krótkoterminowe RAZEM	4 077	2 609

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

7.3. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	(4 466)	(7 823)
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Podatek bieżący razem	(4 466)	(7 823)
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(2 393)	(1 804)
Podatek odroczony razem	(2 393)	(1 804)
Podatek dochodowy razem	(6 859)	(9 627)

Uzgodnienie podatku dochodowego do wyniku brutto przed opodatkowaniem według ustalonej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 i na 31 grudnia 2018 roku przedstawia się następująco:

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Zysk (Strata) brutto	56 000	75 879
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(10 640)	(14 417)
Efekt podatkowy dochodów nie zaliczanych do dochodu do opodatkowania	3 705	12 899
Efekt podatkowy kosztów nie uznawanych za koszty uzyskania przychodu	(554)	(868)
Wpływ podatkowy wyników spółek komandytowych	3 614	(9 087)
Aktywo i rezerwa spółek komandytowych	712	1 597
Efekt podatkowy różnic przejściowych, od których nie utworzono aktywów na odroczony podatek dochodowy w latach ubiegłych	-	530
Efekt podatkowy niewykorzystanych strat	-	(121)
Efekt podatkowy kosztów niebędących kosztami bilansowymi	(3 990)	-
Pozostałe różnice	294	(160)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(6 859)	(9 627)

8. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2018 ROK

W dniu 19 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zatwierdziło sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development za 2018 rok.

Tego samego dnia Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zdecydowało o przeznaczeniu zysku netto Jednostki Dominującej w wysokości 66.252 tys. zł w całości na kapitał zapasowy w celu późniejszej wypłaty.

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

W dniu 26 sierpnia 2019 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem dokonał wpisu, na podstawie którego obniżeniu uległ kapitał zakładowy spółki Vantage Development S.A. W wyniku zarejestrowania zmiany kapitał zakładowy spółki Vantage Development S.A. został obniżony z kwoty 32.432.637,72 zł do kwoty 30.108.257,72 zł, to jest o kwotę 2.324.380,00 zł. Obniżenie kapitału zakładowego odbyło się poprzez umorzenie 3.749.000 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda, które znajdowały się w posiadaniu Emitenta, po dokonaniu transakcji nabycia akcji własnych w celu umorzenia.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

W dniu 8 listopada 2019 roku pomiędzy dotychczasowymi akcjonariuszami – Fedha sp. z o.o., Nutit a.s. i Trade Bridge Czechy a.s. a TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu zawarta została umowa inwestycyjna, dotycząca sprzedaży 100% akcji Emitenta w drodze wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji w kapitale zakładowym Emitenta, z jednoczesnym wydzieleniem działalności w zakresie nieruchomości komercyjnych. Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji zostało ogłoszone w dniu 14 listopada 2019 roku. W wyniku rozliczenia wezwania w dniu 13 stycznia 2020 roku, 100% akcji Emitenta zostało zapisanych na rachunku TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH.

10. INSTRUMENTY FINANSOWE

INSRTUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	27	-	27
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	370 787	299 636	370 787	299 636
- środki pieniężne	67 109	45 463	67 109	45 463
- należności z tytułu pożyczek	248 862	247 053	248 862	247 053
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	54 816	7 120	54 816	7 120
Aktywa finansowe razem	370 787	299 663	370 787	299 663
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	177 778	163 921	177 778	163 921
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	169 691	152 044	169 691	152 044
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	7 342	2 107	7 342	2 107
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	-	9 763	-	9 763
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	745	7	745	7
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe razem	177 778	163 921	177 778	163 921

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

01.01.2019– 31.12.2019	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartość godziwej	-	-	-	-	-
Przychody (koszty) z tytułu odsetek	-	-	18 108	(12 092)	6 016
Dywidendy	-	-	19 501	-	19 501
Utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-
Rozwiązanie odpisów aktualizujących z tytułu udziałów	526	-	-	-	526
Zyski (straty) ze zbycia instrumentów finansowych	-	32 042	-	-	32 042
Razem zysk strata	526	32 042	37 609	(12 092)	58 085

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) są przez Spółkę klasyfikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2018 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.

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

11.1 Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 31.12.2019

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 31.12.2019r.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	09.10.2015	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzyciel; VD Serwis sp. z o.o. jako dłużnikiem	Vantage Development SA niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
2	13.07.2016	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development SA jako poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako wierzycielem, VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako dłużnikiem	Vantage Development SA niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
3	14.11.2016	Poręczenie wg prawa wekslowego Vantage Development SA za zobowiązania wynikające z Umowy o udzielenie gwarancji nr 09/11/16 z dnia 14.11.2016 r. pomiędzy VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBankiem SA	Vantage Development SA zobowiązał się wobec Banku do spłaty zobowiązań powstałych w związku z umową o udzielenie gwarancji na kwotę odpowiadającą zaległemu zadłużeniu wraz z należnymi prowizjami, opłatami, odsetkami i innymi kosztami.
4	29.09.2017	Poręczenie wg prawa wekslowego Vantage Development SA za zobowiązania wynikające z Umowy o udzielenie gwarancji nr 09/153/17 z dnia 29.09.2017 r. pomiędzy VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBankiem SA	Vantage Development SA zobowiązał się wobec Banku do spłaty zobowiązań powstałych w związku z umową o udzielenie gwarancji na kwotę odpowiadającą zaległemu zadłużeniu wraz z należnymi prowizjami, opłatami, odsetkami i innymi kosztami.
5	18.04.2019	Umowa Wsparcia pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spk jako kredytobiorcą, Vantage Development SA jako udzielającym wsparcia oraz Alior Bank SA jako bankiem.	Vantage Development SA zobowiązał się wobec Banku nieodwołanie i bezwarunkowo do pokrycia na pierwsze pisemne wezwanie Kredytobiorcy kosztów realizacji Projektu przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu (Cost Overrun), w wysokości do 10% kosztów netto inwestycji (bez kosztów gruntu i kosztów finansowych) zgodnie z Umowa kredytu nr U000333742697, tj. do kwoty 8.809.931,30 zł.
6	18.04.2019	Umowa Wsparcia pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spk jako kredytobiorcą, Vantage Development SA jako udzielającym wsparcia oraz Alior Bank SA jako bankiem.	Vantage Development SA zobowiązał się wobec Banku nieodwołanie i bezwarunkowo do pokrycia na pierwsze pisemne wezwanie Kredytobiorcy kosztów realizacji Projektu przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu (Cost Overrun), w wysokości do 10% kosztów netto inwestycji (bez kosztów gruntu i kosztów finansowych) zgodnie z Umowa kredytu nr U000333742567, tj. do kwoty 5.068.210,10 zł.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

7	26.11.2019	Umowa Wsparcia pomiędzy VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako Sponsorem oraz Santander Bank Polska S.A. jako Bankiem.	Vantage Development S.A. zobowiązał się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że na żądanie Kredytobiorcy lub Banku, jednakże nie później niż w ciągu 10 dni roboczych od otrzymania takiego żądania przez Sponsora, Sponsor przekaze Kredytobiorcy środki pieniężne niezbędne do pokrycia przekroczenia kosztów w danym czasie, jednakże maksymalnie w zakresie nie większym niż 10% kosztów projektu
---	------------	---	--

11.2 Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Spółki

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka Vantage Development S.A., posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 31.12.2019r.			
Lp.	Data zawarcia	Umowy zastawów	Kwota
1	26.11.2019	Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach w spółce VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Najwyższa suma zabezpieczenia 113 916 000 PLN

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

12. CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

Ryzyko stopy procentowej

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

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

	Wpływ na wynik finansowy
31 grudnia 2019 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 245
Pasywa zmiennoprocentowe	(2 532)
31 grudnia 2018 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	2 248
Pasywa zmiennoprocentowe	(1 533)

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

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

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko związane z płynnością

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

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, obligacje, pożyczki, leasing. Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań Spółki są na bezpiecznym poziomie.

13. INFORMACJE O ISTOTNYCH POSTĘPOWANIACH DOTYCZĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki w 2019 roku przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań ani wierzytelności Vantage Development S.A. z jakimkolwiek kontrahentem lub jego grupą kapitałową, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Vantage Development S.A.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

14. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 roku:

01.01.2019 - 31.12.2019	Jednostki zależne i współzależne	Jednostki powiązane przez kluczowe kierownictwo*	Razem
Zakup usług	-	439	439
Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	20 726	-	20 726
Należności długo- i krótkoterminowe, z wyjątkiem pożyczek	47 220	144	47 364
Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek i obligacji	6 694	-	6 694
Pożyczki udzielone (stan na 31.12.2019)	-	-	-
Pożyczki otrzymane (stan na 31.12.2019)	54 993	-	54 993
Przychody finansowe - odsetki	18 023	-	18 023
Przychody finansowe- dywidendy	19 499	-	19 499
Pozostałe przychody finansowe	12 496	-	12 496
Koszty finansowe - odsetki	-	-	-
Udzielone poręczenia - przychody finansowe	-	-	-

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

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

WYNAGRODZENIA KLUCZOWEGO KIEROWNICTWA SPÓŁKI

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	2 255	2 367
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	301	232
Wynagrodzenie osób zarządzających pozostałych spółek z Grupy Vantage Development i będących członkami Zarządu Spółki	31	10
Razem	2 587	2 609

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 587	2 609
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Razem	2 587	2 609

15. ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

Po dniu bilansowym nie nastąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2019 roku, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym. Jednakże po dniu bilansowym nastąpiły inne istotne zdarzenia:

W dniu 27 stycznia 2020 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie Warunków Emisji Obligacji na okaziciela serii O i O1, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) pod kodem PLVTGDL00135 („Obligacje”), z dniem 29 lutego 2020 roku dokonał przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta na ten dzień Obligacji. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpił w dniu 29 lutego 2020 roku, tj. w dniu płatności odsetek za XIII okres odsetkowy, poprzez zapłatę za każdą Obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej jednej Obligacji, tj. 100,00 zł (słownie: sto złotych), powiększonej o należną kwotę odsetek, narosłych do dnia wcześniejszego wykupu oraz premii, liczonej od wartości nominalnej Obligacji, w wysokości 0,5%. Przedterminowy wykup Obligacji został realizowany za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW. Jednocześnie Zarząd wskazuje, iż podstawę przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta stanowił paragraf 15 Warunków Emisji Obligacji. Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst, prowadzonym przez spółkę pod firmą BondSpot S.A. oraz w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W dniu 29 lutego 2020 roku Emitent dokonał przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta na ten dzień obligacji serii O/O1.

Wcześniejszy wykup nastąpił w dniu płatności odsetek za XIII okres odsetkowy, poprzez zapłatę za każdą obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji, tj. 100,00 zł (słownie: sto złotych), powiększonej o należną kwotę odsetek, narosłych do dnia wcześniejszego wykupu oraz premii, liczonej od wartości nominalnej obligacji, w wysokości 0,5%.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

Przedterminowy wykup Obligacji realizowany był za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

W dniu 11 marca 2020 r. Światowa Organizacja Zdrowia uznała epidemię koronawirusa za pandemię, natomiast w dniu 12 marca polski rząd wprowadził stan zagrożenia epidemicznego, a od 20 marca 2020 r. stan epidemii. W celu złagodzenia potencjalnie istotnego zagrożenia, jakie niesie dla zdrowia publicznego choroba COVID-19, polskie władze podjęły działania, mające na celu powstrzymanie epidemii, w tym:

- wprowadzenie ograniczeń w transgranicznym przepływie osób,
- tymczasowy zakaz wjazdu do Polski przez cudzoziemców,
- zakaz prowadzenia działalności w niektórych branżach, w oczekiwaniu na dalszy rozwój sytuacji.

W szczególności, zawieszono lotniczy i kolejowy transport osób, odwołano także zajęcia w szkołach i uniwersytetach, ograniczono funkcjonowanie restauracji, kin, teatrów i muzeów oraz obiektów sportowych, zamknięto punkty handlu detalicznego z wyłączeniem sieci spożywczych, sklepów spożywczych, drogerii, aptek, sklepów z artykułami remontowo-budowlanymi oraz stacji paliw. Ponadto, najwięksi producenci z branży motoryzacyjnej postanowili zawiesić działalność zarówno w Polsce, jak i w innych krajach europejskich. Niektóre firmy w Polsce zaleciły również swoim pracownikom, aby pozostali w tym czasie w domu oraz ograniczyły lub czasowo zawiesiły swą działalność gospodarczą.

Skutki gospodarcze tych wydarzeń w szerszej perspektywie obejmują w szczególności:

- zakłócenie działalności gospodarczej w Polsce, z kaskadowym oddziaływaniem na łańcuchy dostaw;
- znaczące ograniczenia dla przedsiębiorstw w niektórych sektorach, zarówno w Polsce, jak i na rynkach o wysokiej zależności od zagranicznego łańcucha dostaw, a także od przedsiębiorstw zorientowanych na eksport, które w dużym stopniu polegają na rynkach zagranicznych. Dotknięte sektory obejmują przede wszystkim handel i transport, podróże oraz turystykę, rozrywkę, produkcję, budownictwo, handel detaliczny, ubezpieczenia, edukację i sektor finansowy;
- znaczny spadek popytu na towary i usługi niebędące towarami oraz usługami pierwszej potrzeby;
- wzrost niepewności gospodarczej, odzwierciedlony wahaniami cen aktywów i kursów walut obcych.

W dniu 18 marca 2020 r. polski rząd ogłosił państwowy program pomocy („Tarcza antykryzysowa”) w celu przeciwdziałania negatywnym skutkom epidemii COVID-19 na gospodarkę.

Spółka działa w sektorze deweloperskim, który nie odczuł istotnie skutków epidemii COVID-19. Na przestrzeni ostatnich tygodni Spółka realizowała względnie stabilną sprzedaż, a jej działalność gospodarcza, w tym dostawy, miały charakter ciągły. Na podstawie publicznie dostępnych informacji na dzień, w którym niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji, kierownictwo Spółki rozważyło szereg skrajnych, lecz nadal prawdopodobnych scenariuszy w odniesieniu do potencjalnego rozwoju epidemii i jej oczekiwanego wpływu na Spółkę oraz środowisko gospodarcze, w którym prowadzi ona działalność. W analizie uwzględniono także środki już podjęte przez polski rząd oraz rządy innych krajów, z których pochodzą główni partnerzy biznesowi Spółki.

Na dzień sporządzenia Sprawozdania realizacja projektów inwestycyjnych przebiega bez większych zakłóceń, a Spółka posiada wystarczające zaplecze finansowe, aby kontynuować realizację projektów nawet w sytuacji ograniczonego zainteresowania klientów ofertą Spółki oraz zmniejszonej ilości zawieranych umów deweloperskich.

Kierownictwo Spółki rozważyło następujące ryzyka operacyjne, które mogą mieć niekorzystny wpływ na Spółkę:

- niedostępność własnego personelu przez dłuższy czas;
- ograniczenia w dostępności personelu wśród wykonawców inwestycji;
- przerwy w transporcie towarów, które zakłóciłyby harmonogramy realizacji projektów inwestycyjnych;
- recesja w polskiej gospodarce, która znacznie zmniejszyłaby siłę nabywczą konsumentów, skutkując zmniejszeniem sprzedaży dóbr oferowanych przez Spółkę,
- ograniczenia przez banki akcji kredytowej zarówno związanej z finansowaniem realizacji projektów inwestycyjnych jak i finansowaniem zakupów mieszkań przez klientów końcowych.

W celu ograniczenia ryzyka, wynikającego z potencjalnych niekorzystnych scenariuszy, kierownictwo Spółki rozpoczęło wdrażanie działań, które obejmują w szczególności:

- realizację programu pracy zdalnej dla większości pracowników administracyjnych, a także pracowników działów sprzedaży i zakupów;
- realizację rotacyjnego programu pracy zdalnej dla pracowników technicznych, nadzorujących prowadzone projekty inwestycyjne;
- ustalenia umowne z alternatywnymi producentami w celu zapewnienia nieprzerwanej dostępności materiałów budowlanych;
- weryfikację prowadzonej polityki finansowej w celu zapewnienia poziomu środków pozwalających na nieprzerwaną realizację projektów inwestycyjnych;
- dostosowanie sposobu prowadzenia działań sprzedażowych i marketingowych do wprowadzonych w Polsce ograniczeń w zakresie przemieszczania się i zgromadzeń.

W opinii kierownictwa Spółki, powyższe okoliczności uzasadniają przyjęte założenie, że Spółka będzie dysponować wystarczającymi zasobami, aby kontynuować swą działalność gospodarczą przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego. Kierownictwo Spółki doszło do wniosku, że wpływ możliwych scenariuszy branych pod uwagę przy dokonywaniu tego osądu nie powoduje istotnej niepewności dotyczącej zdarzeń i okoliczności, które budziłyby poważne wątpliwości, co do zdolności Spółki do kontynuowania działalności.

Kierownictwo Spółki nie może jednak wykluczyć, że przedłużający się okres ograniczeń działalności gospodarczej, rozszerzanie się i przedłużanie dotkliwych dla gospodarki Polski działań, ograniczających rozprzestrzenianie się koronawirusa, będą miały w średnim i długim terminie negatywny wpływ na sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Spółki. Kierownictwo Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i będzie odpowiednio reagowało, aby złagodzić wpływ tych zdarzeń, jeżeli wystąpią.

W dniu 24 marca 2020 roku, Emitent nabył w celu umorzenia łącznie 9.223 sztuki obligacji serii R o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 20 listopada 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00150 oraz 1.500 sztuk obligacji serii T o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 8 kwietnia 2019 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00176.

Łączna wartość nominalna nabycia obligacji serii R wyniosła 9.391.227,52 zł, zaś średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 1.018,24 zł (wraz z należnymi odsetkami). Łączna wartość nominalna nabycia obligacji serii T wyniosła 1.540.275,00 zł, zaś średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 1.026,85 zł (wraz z należnymi odsetkami).

Transakcje nabycia obligacji serii R i serii T zostały zawarte w drodze składania zleceń oraz zawarcia umowy nabycia poza obrotem zorganizowanym.

W dniu 25 marca 2020 roku, Emitent działając na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. 2015, poz. 238) nabył w celu umorzenia łącznie 4.280 sztuk obligacji serii R o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 20 listopada 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00150.

Łączna wartość nominalna nabycia obligacji serii R wyniosła 4.358.752,00 zł, zaś średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 1.018,40 zł (wraz z należnymi odsetkami).

Obligacje zostały nabyte w drodze zawarcia umowy poza obrotem zorganizowanym.

W dniu 2 kwietnia 2020 roku Emitent dokonał przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta na ten dzień obligacji serii S.

Wcześniejszy wykup nastąpił w dniu płatności odsetek za IX okres odsetkowy, poprzez zapłatę za każdą obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji, tj. 1.000,00 zł (słownie: tysiąc złotych), powiększonej o należną kwotę odsetek, narosłych do dnia wcześniejszego wykupu oraz premii, liczonej od wartości nominalnej obligacji, w wysokości 1,0%.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

Przedterminowy wykup Obligacji realizowany był za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

W dniu 6 kwietnia 2020 roku Zarząd Vantage Development S.A. powziął informację o wydaniu przez Komisję Nadzoru Finansowego („KNF”) w dniu 3 kwietnia 2020 roku decyzji w sprawie udzielenia zezwolenia na wycofanie z obrotu na rynku regulowanym wszystkich akcji Emitenta z dniem 9 kwietnia 2020 roku.

Decyzja KNF obejmuje 48.561.706 akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 0,62 zł, to jest 800.000 akcji serii A, 5.635.316 akcji serii B, 12.764.684 akcji serii C, 6.724.380 akcji serii D oraz 22.637.326 akcji serii E, zarejestrowanych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00010.

W dniu 6 kwietnia 2020 roku, w związku z decyzją KNF, o której mowa powyżej, Zarząd Emitenta złożył do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) wniosek o wykluczenie wszystkich akcji Emitenta, oznaczonych kodem LEI 259400EV3V1E111F5544, z obrotu na rynku regulowanym, prowadzonym przez GPW z dniem 9 kwietnia 2020 roku.

W dniu 6 kwietnia 2020 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 271/2020 w sprawie wycofania z obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW wszystkich akcji spółki VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

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

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym Dane na 31.12.2019	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	100%	48 561 706	100%

* pośrednio poprzez Nutit A.S., Fedha sp. z o.o. (liczba akcji/ głosów: 31 693 415, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 65,27%), Fedha sp. z o.o. (liczba akcji/ głosów: 5 231 965, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 10,77%) oraz poprzez Trade Bridge Czechy A.S. (liczba akcji/ głosów: 11 636 326, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 23,96%).

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

W dniu 8 listopada 2019 roku pomiędzy dotychczasowymi akcjonariuszami – Fedha sp. z o.o., Nutit a.s. i Trade Bridge Czechy a.s. a TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu zawarta została umowa inwestycyjna, dotycząca sprzedaży 100% akcji Emitenta w drodze wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji w kapitale zakładowym Emitenta, z jednoczesnym wydzieleniem działalności w zakresie nieruchomości komercyjnych. Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji zostało ogłoszone w dniu 14 listopada 2019 roku. W wyniku rozliczenia wezwania w dniu 13 stycznia 2020 roku, 100% akcji Emitenta zostało zapisanych na rachunku TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH.

Na dzień publikacji raportu struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	48 561 706	100%	48 561 706	100%

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

Zarząd	Liczba akcji na dzień 20 marca 2019 r. (dzień publikacji raportu za 2018 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 17 maja 2019 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2019 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Edward Laufer	-	-	-	-	-	-	-
Dariusz Pawlukowicz	-	-	-	-	-	-	-

Rada nadzorcza	Liczba akcji na dzień 20 marca 2019 r. (dzień publikacji raportu za 2018 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 17 maja 2019 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2019 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania	Wartość nominalna akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania (zł)
Grzegorz Dzik*	42 940 407	-	2 266 027	40 674 380	-	3 749 000	36 925 380	22 893 735,60
Józef Biegaj**	11 636 326	-	-	11 636 326	-	-	11 636 326	7 214 522,12
Bogdan Dzik	-	-	-	-	-	-	-	-
Marek Pasztetnik	-	-	-	-	-	-	-	-
Marek Kowalski	-	-	-	-	-	-	-	-
Jakub Dzik	-	-	-	-	-	-	-	-

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

** pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

18. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU 2019 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Grzegorz Dzik
Członkowie Rady Nadzorczej	Józef Biegaj
	Bogdan Dzik
	Jakub Dzik
	Marek Kowalski
	Marek Pasztetnik
	Wojciech Świątkowski (od 20 marca 2019 roku)

W dniu 20 marca 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Pan Wojciech Świątkowski został powołany w skład Rady Nadzorczej Vantage Development.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 15 stycznia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło szereg uchwał, odwołujących dotychczasowych członków Rady Nadzorczej i powołujących Radę Nadzorczą w nowym składzie.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	dr Harboe Vaagt
Członkowie Rady Nadzorczej	Martin Thiel
	Claudia Hoyer
	Radosław Biedecki
	Ludomir Biedecki

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
17.04.2020 r.	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
17.04.2020 r.	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
17.04.2020 r.	Wioletta Stępska	Główny Księgowy	

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

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

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