



Grupa Kapitałowa

VANTAGE DEVELOPMENT

**Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie
finansowe za okres od 1 stycznia do
30 czerwca 2023 r.**



Wrocław, październik 2023 roku

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	8
1.1 INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ I GRUPIE	8
1.2 SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	8
1.3 SKŁAD GRUPY I ZASADY KONSOLIDACJI	9
1.4 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
1.5 WAŻNE SZACUNKI I OSĄDY	11
1.6 WPŁYW NOWYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI	12
1.7 WALUTA FUNKCJONALNA I TRANSAKcje W WALUTACH OBCYCH.....	13
2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	14
2.1 SEGMENTY OPERACYJNE PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	14
2.2 PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI ORAZ GRUPA JAKO LEASINGODAWCA	15
2.3 PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	18
3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DOTYCZĄCE OPODATKOWANIA	18
3.1 PODATEK DOCHODOWY I PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG (VAT).....	18
4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ INFORMACJE DOTYCZĄCE ZADŁUŻENIA	22
4.1 POLITYKA ZARZĄDZANIA KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE NETTO.....	22
4.2 KAPITAŁ WŁASNY	22
4.3 KAPITAŁ AKCJONARIUSZY NIEKONTROLUJĄCYCH	23
4.4 OPROCENTOWANE POŻYCZKI ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	23
4.5 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY ORAZ ŚRODKI ZGROMADZONE NA MIESZKANIOWYCH RACHUNKACH POWIERNICZYCH	26
5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	27
5.1 INSTRUMENTY FINANSOWE I WARTOŚĆ GODZIWA.....	27
5.2 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	30
5.2.1 Zasady zarządzania ryzykiem finansowym	30
5.2.2 Ryzyko kredytowe	30
5.2.3 Ryzyko utraty płynności finansowej	31
5.2.4 Ryzyko walutowe.....	32
6. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	32
6.1 WARTOŚCI NIEMATERIALNE	32
6.2 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	35
6.3 AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA	39
6.4 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	41
6.5 INWESTYCJE WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI.....	45
6.6 ZAPASY.....	46
6.7 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE AKTYWA	48
6.8 AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY.....	49

6.9	REZERWY	50
6.10	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	51
7.	POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	52
7.1	TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	52
7.2	WYNAGRODZENIE I POZOSTAŁE TRANSAKcje Z KLUCZOWYM PERSONELEM KIEROWNICZYM	53
7.3	WYNAGRODZENIE PODMIOTU BADAJĄCEGO SPRAWOZDANIE FINANSOWE	53
7.4	STRUKTURA ZATRUDNIENIA.....	53
7.5	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	54
7.6	PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2022	55
7.7	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	55
ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO NA DZIEŃ 30		
CZERWCA 2023.....		56

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	Nota	01.01.2023 - 30.06.2023 (dane niebadane, przeładowane)	01.01.2022 - 30.06.2022 (dane niebadane, nieprzeładowane)
Przychody z usług najmu		22 482	5 953
Przychody ze sprzedaży lokali		75 597	49 407
Pozostałe przychody		8 873	15 256
Przychody	2.2	106 952	70 616
Koszty świadczenia usług najmu		(4 816)	(1 159)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali		(52 895)	(32 702)
Pozostałe koszty		(11 568)	(17 517)
Koszt własny sprzedaży		(69 279)	(51 378)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		37 673	19 238
Koszty sprzedaży		(7 382)	(4 015)
Koszty ogólnego zarządu		(3 144)	(2 865)
Zysk/(strata) ze sprzedaży		27 147	12 358
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych	6.4	40 952	67 124
Inne przychody operacyjne		999	1 038
Inne koszty operacyjne		(566)	(220)
Zysk z działalności operacyjnej		68 532	80 300
Przychody finansowe	2.3	72 987	655
Koszty finansowe	2.3	(1 205)	(17 814)
Przychody / (koszty) finansowe netto		71 782	(17 159)
Udział w wyniku jednostek wykazywanych metodą praw własności	6.5	(3)	(9)
Zysk przed opodatkowaniem		140 311	63 132
Podatek dochodowy	3.1	(27 094)	(11 995)
Zysk netto		113 217	51 137

	Nota	01.01.2023 - 30.06.2023 (dane niebadane, przeładowane)	01.01.2022 - 30.06.2022 (dane niebadane, nieprzeładowane)
Zysk netto przypadający na:			
Właścicieli Jednostki Dominującej		108 128	42 021
Udziały niekontrolujące		5 089	9 116
		113 217	51 137
Całkowite dochody ogółem przypadające na:			
Właścicieli Jednostki Dominującej		108 128	42 021
Udziały niekontrolujące		5 089	9 116
		113 217	51 137

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2023 (dane niebadane, przeglądane)	31.12.2022 (dane niebadane, nieprzeglądane)
Wartości niematerialne	6.1	968	1 018
Rzeczowe aktywa trwałe	6.2	9 060	3 756
Nieruchomości inwestycyjne	6.4	1 745 721	1 583 342
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	6.5	90 406	87 210
Pozostałe aktywa	6.7	1 072	930
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		10 705	19 144
Aktywa trwałe		1 857 932	1 695 400
Zapasy	6.6	341 841	340 469
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa	6.7	41 581	41 902
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		266	458
Indywidualne rachunki powiernicze		2 836	3 383
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.5	63 616	124 319
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		18 530	1 710
Aktywa obrotowe		468 670	512 241
Aktywa razem		2 326 602	2 207 641

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.06.2023 (dane niebadane, przeglądane)	31.12.2022 (dane niebadane, nieprzeglądane)
Kapitał podstawowy	4.2	30 110	30 110
Kapitał zapasowy		446 779	440 257
Pozostałe kapitały rezerwowe	4.2	19 594	19 594
Zyski zatrzymane		243 969	142 363
Kapitał własny przypisany właścicielom Jednostki Dominującej		740 452	632 324
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących		2 982	13 639
Kapitał własny razem		743 434	645 963
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		53 832	45 542
Rezerwy długoterminowe	6.9	752	725
Oprocentowane pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu	4.4	5 694	308
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	4.4	24 235	24 058
Pozostałe zobowiązania	6.10	8 919	6 187
Zobowiązania długoterminowe		93 432	76 820
Rezerwy krótkoterminowe	6.9	11 548	21 538
Oprocentowane pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu	4.4	1 348 253	1 283 994
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	4.4	7 633	9 783
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	6.10	107 015	149 123
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		7 088	790
Zaliczki otrzymane od klientów		8 029	19 630
Zobowiązania przypisane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży		170	-
Zobowiązania krótkoterminowe		1 489 736	1 484 858
Zobowiązania razem		1 583 168	1 561 678
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 326 602	2 207 641

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	01.01.2023 - 30.06.2023 (dane niebadane, przełgądane)	01.01.2022 - 30.06.2022 (dane niebadane, nieprzełgądane)
Przeplýwy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		140 311	63 132
Korekty:			
Amortyzacja		962	810
(Zysk) / Strata z tytułu różnic kursowych		(71 451)	16 315
(Zysk) / Strata z tytułu odsetek		312	1 381
Strata z działalności inwestycyjnej		-	682
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		(40 952)	(67 604)
Rezerwy		(9 963)	(1 360)
Podatek dochodowy zapłacony		(3 876)	(11 714)
Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa		180	(16 070)
Zapasy		4 289	(35 939)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania		(20 998)	(6 951)
Zaliczki otrzymane od klientów		(11 601)	15 706
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych		547	(5 373)
Pozostałe korekty		-	-
Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(12 240)	(46 985)
Przeplýwy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		(152)	(382)
Pozostałe wydatki inwestycyjne		(148 098)	(249 835)
Przeplýwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(148 250)	(250 217)
Przeplýwy pieniężne z działalności finansowej			
Dywidendy zapłacone		(15 746)	(4 360)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek		116 838	232 050
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu		(1 052)	(363)
Odsetki zapłacone		(253)	(18)
Przeplýwy pieniężne netto z działalności finansowej		99 787	227 309
Przeplýwy pieniężne netto razem		(60 703)	(69 893)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu			
		124 319	152 537
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu			
		63 616	82 644
Stan środków pieniężnych wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	4.5	63 616	82 644

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

(dane niebadane, przeglądane)	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany udziałowcom Jednostki Dominującej	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny razem
1 stycznia 2023	30 110	440 257	19 594	142 363	632 324	13 639	645 963
Zysk netto za okres	-	-	-	108 128	108 128	5 089	113 217
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	108 128	108 128	5 089	113 217
Przeniesienie zysków zatrzymanych na kapitał zapasowy	-	6 522	-	(6 522)	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	(15 746)	(15 746)
Transakcje z właścicielami	-	6 522	-	(6 522)	-	(15 746)	(15 745)
30 czerwca 2023	30 110	446 779	19 594	243 969	740 452	2 982	743 434

(dane niebadane, nieprzeglądane)	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski / (straty) zatrzymane	Kapitał własny przypisany udziałowcom Jednostki Dominującej	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny razem
1 stycznia 2022	30 110	392 255	19 594	86 033	527 992	27 398	555 390
Zysk / (strata) netto za okres	-	-	-	42 021	42 021	9 116	51 137
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	42 021	42 021	9 116	51 137
Przeniesienie zysków zatrzymanych na kapitał zapasowy	-	48 978	-	(48 978)	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	(4 360)	(4 360)
Transakcje z właścicielami	-	48 978	-	(48 978)	-	(4 360)	(4 360)
30 czerwca 2022	30 110	441 233	19 594	79 076	570 013	32 154	602 167

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1 Informacje ogólne o Jednostce Dominującej i Grupie

Nazwa	Vantage Development Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Jaworska 11, 53-612 Wrocław
Rejestracja	Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy
KRS	0000030117
NIP	896-00-00-701

Grupa Vantage Development spółka akcyjna (zwana dalej „Grupą Vantage Development S.A.,” „Jednostką Dominującą” lub „Spółką”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. (zwanej dalej „Grupą”).

Spółka została wpisana do rejestru 24 lipca 2001 roku.

Przedmiotem działalności Grupy Vantage Development jest budowa i sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych w ramach realizowanych projektów mieszkalnych oraz od 2020 roku realizacja projektów z mieszkaniami na wynajem pod marką Vantage Rent. Działalność ta polega na zakupie gruntów przeznaczonych na budowę nieruchomości przeznaczonych na najem, realizacji tych projektów oraz prowadzenie najmu tych nieruchomości.

1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

Na dzień 31 grudnia 2022 roku i 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego Skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

- Eyal Keltsh - Prezes Zarządu,
- Marta Hejak - Wiceprezes Zarządu,
- Dariusz Pawlukowicz - Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku i 30 czerwca 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego Skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

- Oscar Kazanelson - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Martin Thiel - Zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Harboe Vaagt - Członek Rady Nadzorczej,
- Claudia Hoyer - Członek Rady Nadzorczej,
- Radosław Biedecki - Członek Rady Nadzorczej,
- Przemysław Kurczewski - Członek Rady Nadzorczej,

Na dzień 30 czerwca 2023 roku, podmiotem dominującym Spółki jest TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, Niemcy (podmiot należący do Grupy TAG Immobilien AG). Akcje TAG Immobilien AG są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie.

1.3 Skład Grupy i zasady konsolidacji

Grupa składa się z Jednostki Dominującej, tj. Vantage Development S.A. oraz jej jednostek zależnych.

Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje informacje finansowe Jednostki Dominującej oraz jej wszystkich jednostek zależnych. Dane jednostek zależnych ujmowane są w oparciu o metodę konsolidacji pełnej. Ponadto Grupa posiada udziały w jednostkach współkontrolowanych oraz jednostce stowarzyszonej, które wyceniane są przy zastosowaniu metody praw własności.

Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek zależnych i stowarzyszonych zostały sporządzone za te same okresy sprawozdawcze, co sprawozdania Jednostki Dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

Jednostki zależne

Jednostka zależna to spółka, nad którą inna spółka sprawuje kontrolę. Inwestor sprawuje kontrolę nad spółką, w której dokonano inwestycji, wtedy i tylko wtedy, gdy inwestor ten jednocześnie:

- sprawuje władzę nad spółką, w której dokonano inwestycji,
- z tytułu swojego zaangażowania w spółce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawo do zmiennych wyników finansowych,
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad spółką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejścia nad nimi kontroli przez Grupę, natomiast przestają być konsolidowane z dniem ustania kontroli. W momencie utraty kontroli nad jednostką zależną Jednostka Dominująca wyłącza ze skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania z sytuacji finansowej aktywa i zobowiązania tej jednostki oraz związane z nią udziały niekontrolujące i przypisane do nich składniki innych całkowitych dochodów, ujmuje wartość godziwą otrzymanej zapłaty, a zysk lub stratę ujętą w związku z utratą kontroli ujmuje w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Objęcie kontroli nad jednostką stanowiącą przedsięwzięcie rozlicza się metodą nabycia. Na dzień przejścia możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej stanowiącej przedsięwzięcie wycenia się początkowo według wartości godziwej. Nadwyżka kosztu przejścia ustalonego, jako suma wartości godziwej przekazanej zapłaty oraz wartości udziałów niekontrolujących wycenionych w wartości ich proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki przejmowanej nad wartością godziwą przejętych aktywów netto jest ujmowana jako wartość firmy. Ujemna wartość firmy ujmowana jest niezwłocznie w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Grupa wycenia udziały niekontrolujące według proporcjonalnego udziału w wartości netto możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki zależnej na dzień przejścia. W kolejnych okresach wartość udziałów niekontrolujących korygowana jest o zmiany wartości kapitału własnego jednostki zależnej w proporcji do posiadanych udziałów. Całkowity dochód jest alokowany do udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy powoduje powstanie ujemnej wartości tych udziałów.

Zmiany w udziałach własnościowych w jednostce zależnej, które nie skutkują utratą kontroli ujmuje się jako transakcje z właścicielami i wykazuje bezpośrednio w kapitale własnym.

Transakcje, rozrachunki i niezrealizowane zyski z transakcji pomiędzy spółkami Grupy są eliminowane. Niezrealizowane straty również podlegają eliminacji, chyba że transakcja dostarcza dowodów na utratę wartości przez przekazany składnik aktywów.

Jednostki stowarzyszone oraz współkontrolowane

Jednostki stowarzyszone to spółki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz, nad którymi nie sprawuje kontroli, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących tych spółek (udział w kapitale podstawowym jednostki nie jest decydujący). Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz jednostkach współkontrolowanych wykazywane są metodą praw własności i ujmowane początkowo według ceny nabycia.

Nadwyżkę ceny nabycia nad wartością godziwą dających się zidentyfikować aktywów netto jednostki stowarzyszonej na dzień nabycia ujmuje się, jako wartość firmy. Wartość firmy włączona jest do wartości bilansowej inwestycji, a utratę jej wartości wycenia się w ramach całej wartości inwestycji. Jakąkolwiek nadwyżkę udziału Grupy w wartości godziwej dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych nad ceną nabycia ujmuje się niezwłocznie w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Udział Grupy w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych od dnia nabycia ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu, zaś jej udział w innych całkowitych dochodach wygenerowanych od dnia nabycia – w innych całkowitych dochodach. Wartość bilansową inwestycji koryguje się o udział Grupy w łącznej zmianie stanu kapitału własnego jednostki stowarzyszonej od dnia nabycia. Gdy udział Grupy w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od udziału Grupy w tej jednostce stowarzyszonej, obejmującego ewentualne należności długoterminowe stanowiące część inwestycji netto Grupy w tej jednostce, Grupa zaprzestaje ujmować dalsze straty.

Niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy Grupą a jej jednostkami stowarzyszonymi eliminuje się proporcjonalnie do udziału Grupy w jednostkach stowarzyszonych. Niezrealizowane straty również są eliminowane, chyba, że transakcja dostarcza dowodów na wystąpienie utraty wartości przekazywanego składnika aktywów. Zasady rachunkowości stosowane przez jednostki stowarzyszone zostały, tam gdzie było to konieczne, zmienione dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

Poniższa tabela przedstawia wykaz jednostek zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych Grupy na koniec wszystkich okresów objętych niniejszym skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniem finansowym.

Spółka	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	
			30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Jednostki zależne bezpośrednio				
VD sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	100%	100%
VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	100%	100%
VD sp. z o. o. Mieszkania XX sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Buforowa 89	100%	100%
VD Rent Wrocław 1 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100%	100%
VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100%	100%
TAG Residential Real Estate 2 Sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w obszarze najmu	100%	100%
VD Rent Łódź 1 Sp. z o.o	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych w Łodzi	100%	100%
VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych w Poznaniu	100%	100%
Jednostki współkontrolowane				

Spółka	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	
			30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Port Popowice sp. z o. o. sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65%	65%
Popowice sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie realizacji inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65%	65%
Biznes Port sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja budynku biurowego w inwestycji Port Popowice we Wrocławiu	65%	65%
Jednostki stowarzyszone				
IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	50%	50%

1.4 Podstawa sporządzenia skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy na dzień 30 czerwca 2023 roku, jak również skonsolidowane śródroczne sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym i sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres zakończony 30 czerwca 2023 roku razem z załączonymi notami objaśniającymi (razem „skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe”) zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” [MSR 34]) i stanowi pełne skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe.

Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane w wartości godziwej.

Zarząd Jednostki Dominującej oświadcza, że wedle jego najlepszej oceny, niniejsze Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy.

Opis stosowanych zasad rachunkowości będących podstawą sporządzenia niniejszego Skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego został przedstawiony w poszczególnych notach objaśniających. Zasady te stosowane były w sposób ciągły we wszystkich prezentowanych okresach.

Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej Grupy w niezmienionej formie i zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień zatwierdzenia niniejszego Skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

1.5 Ważne szacunki i osądy

Sporządzenie sprawozdania zgodnie z MSSF wymaga zastosowania istotnych szacunków księgowych. Oszacowania i założenia poddaje się nieustannej weryfikacji na podstawie dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań, co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. Grupa dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe z definicji rzadko będą pokrywać się z faktycznymi rezultatami. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości sprawozdawczych aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego, omówione są poniżej.

Pozycje sprawozdania, których dotyczą ważne szacunki i osądy	Nota
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.1
Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne	6.2
Nieruchomości inwestycyjne	6.4
Zapasy	6.7
Należności – odpisy aktualizujące	6.8
Rezerwy	6.9

1.6 Wpływ nowych standardów i interpretacji

Nowe standardy, zmiany do standardów i interpretacje, które zostały przyjęte przez Unię Europejską, i są obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku są następujące:

Standard	Opis zmian	Data wejścia w życie
Zmiany do MSR 1 <i>Prezentacja sprawozdań finansowych</i> („MSR 1”) i Stanowisko praktyczne do MSSF 2: <i>Ujawnienia w zakresie Polityki rachunkowości</i>	Zmiany do MSR 1 wymagają od spółek ujawniania informacji dotyczących istotnych zasad rachunkowości zamiast znaczących zasad (polityki) rachunkowości.	1 stycznia 2023 roku
Zmiany do MSR 8 <i>Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów</i> („MSR 8”)	Zmiany wprowadziły definicję „wartości szacunkowych” i obejmowały inne zmiany do MSR 8 wyjaśniające, jak odróżnić zmiany zasad (polityki) rachunkowości od zmian wartości szacunkowych.	1 stycznia 2023 roku
Zmiany do MSR 12 <i>Podatek dochodowy</i> Podatek odroczonej dotyczący aktywa oraz zobowiązania ujętego w wyniku pojedynczej transakcji („MSR 12”)	Zmiany zawężają zakres zastosowania zwolnienia z początkowego ujęcia podatku odroczonego w celu wyłączenia transakcji, w wyniku, których powstają różnice przejściowe w równej wysokości lub które wzajemnie się kompensują.	1 stycznia 2023 roku
MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” („MSSF 17”)	Nowy standard zastępuje MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”. Określa zasady ujmowania, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących umów ubezpieczeniowych objętych zakresem tego standardu.	1 stycznia 2023 roku

Powyższe zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej nie miały istotnego wpływu na zaprezentowane dane niniejszego Skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego.

Standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską są następujące:

Standard	Opis zmian	Data wejścia w życie*
Zmiany do MSSF 10 <i>Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe</i> („MSSF 10”) oraz MSR 28 <i>Jednostki Stowarzyszone - Sprzedaż lub Przekazanie Aktywów Pomiedzy Inwestorem a Spółką Stowarzyszoną lub Wspólnym Przedsięwzięciem</i> („MSR 28”)	Ujęcie zysku/straty z transakcji ze spółką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem w zależności od tego, czy przekazane aktywa stanowiły przedsięwzięcie.	Zatwierdzenie zmian odroczone na czas nieokreślony
Zmiany do MSR 1 <i>Prezentacja sprawozdań finansowych</i> („MSR 1”)	Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe.	1 stycznia

Standard	Opis zmian	Data wejścia w życie*
		2024 roku
Zmiany do MSR 1 <i>Prezentacja sprawozdań finansowych</i> („MSR 1”)	Zobowiązania krótkoterminowe lub długoterminowe zawierające warunki dotyczące wskaźników finansowych określone w umowie kredytowej (kowenantów).	1 stycznia 2024 roku
Zmiany do MSSF 16 <i>Leasing - Zobowiązanie leasingowe w ramach transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego</i> („MSSF 16”)	Zmiany do MSSF 16 Leasing wpływają na sposób rozliczania przez sprzedawcę-leasingodawcę zmiennych opłat leasingowych w ramach transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Zmiany wprowadzają nowy model księgowania płatności zmiennych i będą wymagać od sprzedających-leasingobiorców ponownej oceny i ewentualnego przekształcenia transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego zawieranych od 2019 r.	1 stycznia 2024 roku
Zmiany do MSR 7 <i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i> („MSR 7”) oraz MSSF 7 – <i>Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji</i> („MSSF 7”)	Zmiany wprowadzają dodatkowe wymogi dotyczące ujawniania przez Spółkę informacji na temat umów finansowania dostawców, które umożliwią użytkownikom (inwestorom) ocenę wpływu tych umów na zobowiązania i przepływy pieniężne Spółki oraz narażenie Spółki na ryzyko utraty płynności. Zmiany mają zastosowanie do umów finansowania dostawców, nie mają jednak zastosowania do umów dotyczących finansowania należności lub zapasów.	1 stycznia 2024 roku
Zmiany do MSR 12 <i>Podatek dochodowy</i> Międzynarodowa Reforma Podatkowa – Reguły Modelowe Filaru Drugiego („MSR 12”)	Zmiany wprowadzają: 1.obowiązkowy tymczasowy wyjątek od reguł rachunkowości dotyczących podatków odroczonych wynikających z jurysdykcyjnego wprowadzenia reguł modelowych Filaru Drugiego; 2.wymogi ujawniania informacji przez podmioty, w celu umożliwienia czytelnikom sprawozdań finansowych lepszego zrozumienia narażenia podmiotu na podatki dochodowe Filaru Drugiego wynikające z tego ustawodawstwa, w szczególności przed datą wejścia w życie.	Spółka zastosuje zmiany po wejściu w życie odpowiednich przepisów podatkowych, ale nie później niż do 31.12.2023 r.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych zmian na sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie. Wyniki tej oceny będą zależne od dalszej bardziej szczegółowej analizy zapisów standardów, wyjaśnień oraz dodatkowych interpretacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

1.7 Waluta funkcjonalna i transakcje w walutach obcych

Zasady rachunkowości

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Sprawozdania finansowe poszczególnych jednostek Grupy sporządzane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność, tj. w ich walucie funkcjonalnej.

Walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej i pozostałych jednostek z Grupy oraz walutą prezentacji niniejszego Skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

Pozycje Skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego prezentowane są w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, o ile nie wskazano inaczej.

Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na moment początkowego ujęcia na walutę funkcjonalną według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień transakcji.

Na koniec okresu sprawozdawczego wyrażone w walucie obcej pozycje pieniężne przelicza się przy zastosowaniu średniego kursu NBP obowiązującego na dzień wyceny dla danej waluty.

Pozycje niepieniężne wyrażone w walutach obcych i wyceniane w cenie nabycia wykazywane są przy zastosowaniu kursu wymiany obowiązującego na dzień transakcji (kurs historyczny).

Pozycje niepieniężne wyrażone w walutach obcych i wyceniane w wartości godziwej wykazywane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej, tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Zyski i straty z tytułu różnic kursowych powstałe w wyniku rozliczenia transakcji w walucie obcej oraz wyceny aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu.

2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

2.1 Segmenty operacyjne i Przychody ze sprzedaży

Zgodnie z MSSF 8 *Segmenty Operacyjne* („MSSF 8”), segmentem operacyjnym jest dająca się wyodrębnić część działalności Grupy, dla której są dostępne odrębne informacje finansowe podlegające regularnej ocenie przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych związanych ze sposobem alokowania zasobów oraz z oceną wyników działalności.

Grupa zidentyfikowała następujące segmenty operacyjne i sprawozdawcze:

- Segment Deweloperski – segment obejmujący podmioty osiągające przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych w Polsce, których wyniki są regularnie analizowane przez Zarząd Jednostki Dominującej jako główny organ decyzyjny.
- Segment Komercyjny – segment obejmuje podmioty osiągające przychody z najmu mieszkań w Polsce. Wyniki spółek wchodzących w skład tego segmentu są przedmiotem regularnej weryfikacji przez Zarząd Jednostki Dominującej.

Ocena wyników poszczególnych segmentów dokonywana jest głównie w oparciu o przychody segmentu razem oraz zysk z działalności operacyjnej.

Przychody od żadnego z klientów Grupy nie przekraczały 10% przychodów ze sprzedaży Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku.

Grupa zdecydowała się na ujawnienie wybranych danych dotyczących zysków i strat w poszczególnych okresach w podziale na segmenty operacyjne. W przypadku aktywów i zobowiązań, Grupa nie ujawnia ich podziału na segmenty operacyjne, korzystając ze zwolnienia dostępnego w MSSF 8 – ponieważ

Zarząd Grupy (a więc główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w rozumieniu MSSF 8), nie analizuje danych segmentowych z uwzględnieniem podziału aktywów i zobowiązań.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące poszczególnych segmentów sprawozdawczych oraz uzgodnienie pomiędzy sprawozdawczością dotyczącą segmentów a zyskiem brutto ze sprzedaży wykazanym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów sporządzonym zgodnie z MSSF.

01.01.2023 - 30.06.2023	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Razem
Przychody z usług najmu	-	22 482	22 482
Przychody ze sprzedaży lokali	75 597	-	75 597
Pozostałe przychody	2 480	6 393	8 873
Przychody segmentu razem	78 077	28 875	106 952
Koszty świadczenia usług najmu	-	(4 816)	(4 816)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(52 895)	-	(52 895)
Pozostałe koszty	(3 527)	(8 041)	(11 568)
Zysk brutto ze sprzedaży	21 655	16 018	37 673
Koszty sprzedaży	(2 251)	(5 131)	(7 382)
Koszty ogólnego zarządu	(733)	(2 411)	(3 144)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	40 952	40 952
Inne przychody operacyjne	305	694	999
Inne koszty operacyjne	(173)	(393)	(566)
Zysk z działalności operacyjnej	18 803	49 729	68 532

01.01.2022 - 30.06.2022	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Razem
Przychody z usług najmu	-	5 953	5 953
Przychody ze sprzedaży lokali	49 407	-	49 407
Pozostałe przychody	5 630	9 626	15 256
Przychody segmentu razem	55 037	15 579	70 616
Koszty świadczenia usług najmu	-	(1 159)	(1 159)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(32 702)	-	(32 702)
Pozostałe koszty	(6 465)	(11 052)	(17 517)
Zysk brutto ze sprzedaży	15 870	3 368	19 238
Koszty sprzedaży	(1 482)	(2 533)	(4 015)
Koszty ogólnego zarządu	(1 062)	(1 803)	(2 865)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	67 124	67 124
Inne przychody operacyjne	383	655	1 038
Inne koszty operacyjne	(81)	(139)	(220)
Zysk z działalności operacyjnej	13 628	66 672	80 300

2.2 Przychody z umów z klientami oraz Grupa jako leasingodawca

Zasady rachunkowości

Przychody z umów z klientami ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, którego Grupa oczekuje w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub wykonanie przyrzeczonych usług.

Głównymi źródłem przychodów Grupy są:

- sprzedaż mieszkań i lokali komercyjnych z działalności deweloperskiej (ujmowana zgodnie z MSSF 15)
- działalność z tytułu usług najmu mieszkań (ujmowana zgodnie z MSSF 16)

Cena transakcyjna

Podczas ustalania ceny transakcyjnej Grupa nie zidentyfikowała występowania wynagrodzenia zmiennego (rabaty, premie i kary umowne). W ramach umowy sprzedaży lokali klienci dokonują wpłat w ustalonych terminach, zgodnie z harmonogramem płatności. W momencie przekazania kontroli nad aktywem, Grupa jest w posiadaniu całości ceny transakcyjnej. Celem Grupy jest zabezpieczenie przed brakiem właściwego wywiązania się z części lub całości zobowiązań przez klienta, dlatego wynagrodzenie nie zawiera istotnego elementu finansowania.

Przekazanie kontroli w miarę upływu czasu

Grupa nie jest stroną znaczących umów, w których przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu.

Przekazanie kontroli w określonym momencie

Jeżeli zobowiązanie do wykonania świadczenia nie jest spełniane w czasie, wówczas jest ono spełniane w określonym momencie i w tym momencie ujmowany jest przychód. W celu określenia momentu spełnienia zobowiązania i ujęcia przychodu uwzględniane są wymogi dotyczące przeniesienia na klienta kontroli nad przyrzeczoną składnikiem aktywów. Następujące okoliczności mogą wskazywać na przeniesienie kontroli:

- jednostka ma bieżące prawo do zapłaty za składnik aktywów,
- klient posiada tytuł prawny do składnika aktywów,
- składnik aktywów został fizycznie przekazany klientowi,
- klient ponosi istotne ryzyko i uzyskuje istotne korzyści wynikające z własności składnika aktywów,
- klient przyjął składnik aktywów.

Grupa ujmuje przychody ze sprzedaży mieszkań w określonym momencie w którym następuje przekazanie kontroli.

Aktywa z tytułu umów

Aktywa z tytułu umów ujmuje się, gdy Grupa spełniła zobowiązanie w stosunku do klienta, przekazując mu dobra lub usługi, a płatność za te usługi czy dobra jeszcze nie nastąpiła i nie została wystawiona faktura. W sytuacji, gdy prawo do otrzymania wynagrodzenia jest bezwarunkowe, tj. gdy Grupa spełniła swoje zobowiązanie wobec klienta i wystawiła fakturę za dostarczone dobra/usługi, prawo do otrzymania wynagrodzenia ujmuje się jako należności z tytułu dostaw i usług. Grupa nie identyfikuje na dzień 30 czerwca 2023 aktywów z tytułu umów.

Zobowiązania z tytułu umów

Grupa ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązanie z tytułu umowy będące obowiązkiem Grupy do przekazania na rzecz klienta dóbr lub usług, w zamian, za które Grupa otrzymała wynagrodzenie (lub kwota wynagrodzenia jest należna) od klienta.

Jeżeli klient dokonał płatności wynagrodzenia lub Grupa ma prawo do kwoty wynagrodzenia, które jest bezwarunkowe (tj. należność), zanim dobra lub usługi zostały przekazane klientowi, Grupa przedstawia umowę, jako zobowiązanie z tytułu umowy w chwili dokonania płatności lub gdy płatność staje się należna (w zależności od tego, co nastąpi wcześniej).

W ramach działalności grupy, przedpłaty na zakup lokali stanowią zobowiązania z tytułu umów z klientami w rozumieniu MSSF 15 i prezentowane są jako zaliczki otrzymane od klientów.. Przedpłaty zostają ujęte jako przychód w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem na klienta.

Grupa jako leasingodawca

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

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

Istotne osądy i szacunki

Rozpoznanie przychodu ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych z działalności deweloperskiej

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych są ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami, tj. w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się być uprawniona w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi, gdy (lub kiedy) jednostka wypełni zobowiązanie do świadczenia usługi poprzez przeniesienie przyrzeczonego towaru lub usługi (tj. składnika aktywów) na klienta. Składnik aktywów jest przekazywany, gdy (lub kiedy) klient uzyskuje and nim kontrolę. W procesie stosowania opisaną powyżej polityki rachunkowości, osąd Zarządu wymagany jest przy ustalaniu, kiedy następuje przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym na rzecz klienta. Zgodnie z opinią Zarządu Grupy przeniesienie to następuje w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości zostanie w znacznym stopniu ukończona.

W poniższych tabelach zaprezentowano przychody z tytułu umów z klientami oraz przychody z tytułu leasingu operacyjnego osiągnięte przez Grupę w podziale na kategorie odzwierciedlające, w jaki sposób czynniki ekonomiczne wpływają na charakter płatności oraz niepewność przychodów oraz przepływów pieniężnych. Grupa osiąga przychody ze sprzedaży jedynie na terenie Polski.

Struktura przychodów w odniesieniu do momentu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia

Przychody w podziale na sposób rozpoznawania przychodów	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
W miarę upływu czasu (działalność komercyjna - usługi najmu)	28 875	15 579
W określonym momencie (działalność deweloperska - sprzedaż mieszkań i lokali komercyjnych)	78 077	55 037
Razem	106 952	70 616
w tym		
Przychody z umów z klientami	78 077	55 037
Przychody z tytułu leasingu operacyjnego	28 875	15 579

Struktura segmentowa przychodów

Przychody w podziale na segmenty	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Działalność deweloperska	78 077	55 037
Działalność komercyjna	28 875	15 579
Razem	106 952	70 616

2.3 Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Przychody z tytułu odsetek od aktywów wycenianych według zamortyzowanego kosztu	1 157	651
Różnice kursowe, netto	71 758	-
Inne	72	4
Razem	72 987	655

Koszty finansowe

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(312)	(1 381)
Różnice kursowe, netto	-	(16 398)
Inne	(893)	(35)
Razem	(1 205)	(17 814)

3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DOTYCZĄCE OPODATKOWANIA

3.1 Podatek dochodowy i podatek od towarów i usług (VAT)

Zasady rachunkowości

Na podatek dochodowy prezentowany w sprawozdaniu całkowitych dochodów składają się: podatek bieżący oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień sprawozdawczy.

Bieżące obciążenie podatkowe obliczane jest na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego okresu sprawozdawczego. Zysk/strata podatkowa różni się od księgowego zysku/straty brutto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Grupa prowadzi działalność w Polsce. Regulacje dotyczące podatków od towarów i usług, podatków dochodowych od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi, jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Podatek odroczony

Grupa ujmuje zobowiązania i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i zobowiązań a ich wartością podatkową.

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego są to kwoty podatku dochodowego wymagające zapłaty w przyszłych okresach w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są to kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na ujemne różnice przejściowe oraz nierozliczone straty podatkowe przeniesione na kolejny okres.

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 niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

– w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu

odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ze zobowiązaniem z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz wówczas, gdy aktywa i zobowiązania dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową.

Podatek od towarów i usług (VAT)

Przychody, koszty i aktywa są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jako część należności lub zobowiązań.

Istotne osądy i szacunki

Ujmowanie aktywa z tytułu podatku odroczonego

Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego zakładając, że w przyszłości osiągnie dochód podatkowy pozwalający na potrącenie różnic przejściowych lub wykorzystanie strat podatkowych. Przyjmując takie założenie Zarząd Jednostki Dominującej opiera się na prognozach, budżetach oraz strategii dotyczących działalności operacyjnej poszczególnych spółek Grupy.

Wartość składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień sprawozdawczy 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 sprawozdawczy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Osądy związane z ujętymi kwotami rozliczeń podatkowych

Grupa ujmuje kwoty wynikające z rozliczeń podatkowych bazując na aktualnych przepisach podatkowych i ich interpretacjach. Ze względu na opisane wyżej ryzyko podatkowe, ujawniane kwoty są obarczone niepewnością i mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznych decyzji organów kontroli podatkowej. Niepewność związana z szacunkiem odnosi się do skutku podatkowego określonego zdarzenia gospodarczego i wynika z następujących przyczyn::

- złożoność regulacji prawnych,
- odmienne postępowanie organów administracji podatkowej,
- niejednolitość linii orzeczniczej sądów administracyjnych.

Podatkowa Grupa Kapitałowa

W dniu 13 kwietnia 2023 roku zawarto umowę podatkowej grupy kapitałowej pod nazwą Podatkowa Grupa Kapitałowa Vantage Development ("PGK"). Umowę zawarto na okres 4 lat podatkowych, przy czym pierwszy rok podatkowy będzie trwał od 1 czerwca 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku. W skład PGK weszły spółki Vantage Development S.A., VD Rent Wrocław 1 Sp. z o.o., VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o., VD Rent Łódź 1 Sp. z o.o., VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o. oraz TAG Residential Real Estate 2 Sp. z o.o.. Vantage Development S.A. została wyznaczona jako spółka reprezentująca PGK w zakresie obowiązków wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz przepisów ustawy Ordynacja Podatkowa.

Podatek dochodowy

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Podatek dochodowy bieżący	10 366	12 288
Podatek dochodowy odroczone	16 728	(293)
Razem podatek dochodowy w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	27 094	11 995

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Zysk przed opodatkowaniem	140 311	63 132
Podatek dochodowy według stawki 19%	26 659	11 995
Pozostałe różnice trwale	435	-
Razem podatek dochodowy w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	27 094	11 995

Spółki wchodzące w skład Grupy wyliczają podatek dochodowy według stawki 19%.

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ INFORMACJE DOTYCZĄCE ZADŁUŻENIA

4.1 Polityka zarządzania kapitałem i zadłużenie netto

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych wspierających działalność operacyjną Grupy i zwiększających wartość dla jej Akcjonariusza.

Grupa utrzymuje określony poziom kapitałów własnych w stosunku do zadłużenia oraz posiadanych aktywów trwałych, co jest związane z przyjętą polityką Grupy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej niezbędne zmiany.

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem nie dokonywała wypłaty dywidendy.

W roku zakończonym 30 czerwca 2023 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów w zakresie zarządzania kapitałem Grupy.

4.2 Kapitał własny

Zasady rachunkowości

Kapitał podstawowy

Kapitałem podstawowym Grupy jest kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wykazywany w wysokości określonej i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy składa się głównie z przeniesionego wyniku z lat poprzednich oraz w pozostałej części z nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, jakie miały miejsce w latach ubiegłych.

Kapitał podstawowy

Struktura kapitału podstawowego

Akcjonariusz	30 czerwca 2023		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna udziałów (tys. PLN)	Udział %
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	48 561 706	30 110	100,00

Akcjonariusz	31 grudnia 2022		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna udziałów (tys. PLN)	Udział %
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	48 561 706	30 110	100,00

TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH należy do grupy TAG Immobilien AG. Akcje TAG Immobilien AG są notowane na giełdzie papierów wartościowych we Frankfurcie.

Zyski zatrzymane, pozostały kapitał rezerwy oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy

Dywidendy wypłacane są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Vantage Development S.A. sporządzone zgodnie z MSSF.

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka ma obowiązek tworzenia kapitału rezerwowego na prawdopodobne straty. W związku z powyższym, do tej kategorii kapitałów odpisywana jest kwota 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej do chwili osiągnięcia przez ten kapitał rezerwy wysokości co najmniej 1/3 kapitału zakładowego Jednostki Dominującej.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku, nie istniały żadne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

4.3 Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących

Polityka rachunkowości ujmowania udziałów niekontrolujących opisana jest w nocie 1.3.

	2023	2022
Na dzień 1 stycznia	13 639	27 398
Udział w zysku i wypłaty z zysku netto	(10 657)	4 756
Na dzień 30 czerwca	2 982	32 154

4.4 Oprocentowane pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu

Pożyczki

W momencie początkowego ujęcia pożyczki są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem finansowania.

Po początkowym ujęciu zobowiązania z tytułu pożyczek są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego

kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem finansowania oraz dyskonta i premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów

Ujmowanie i wycena

Na dzień rozpoczęcia leasingu, Grupa, jako leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości bieżącej wartości przyszłych opłat leasingowych, które obejmują:

- stałe opłaty leasingowe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty finansowe;
- zmienne opłaty leasingowe zależne od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem tego indeksu lub tej stawki zgodnie z ich wartością w dacie rozpoczęcia;
- kwoty, których zapłaty przez Grupę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej;
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Grupa skorzysta z tej opcji;
- kary pieniężne za wypowiedzenie umów leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano, że leasingobiorca może skorzystać z opcji wypowiedzenia i jest wysoce prawdopodobne skorzystanie z tej opcji.

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Dla wszystkich umów leasingu ujętych w okresach objętych niniejszym Skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniem finansowym Grupa zastosowała swoją krańcową stopę oprocentowania długu.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia naliczonych odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu wyznaczonych zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej;
- zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz
- zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany umów leasingu.

Grupa użytkuje grunty w ramach prawa wieczystego użytkowania gruntów, dla którego zgodnie z MSSF 16 rozpoznała składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania (prezentowany w pozycji Zapasy i Nieruchomości inwestycyjne w zależności od przeznaczenia danego gruntu) w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące prawa wieczystego użytkowania gruntów zostały wycenione w wartości bieżącej przyszłych nieuniknionych opłat leasingowych, zdyskontowanych przy użyciu krańcowej stopy procentowej Grupy. Jeżeli aktywo leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów prezentowane jest w pozycji zapasów. Grupa prezentuje zobowiązanie z tego tytułu tego leasingu jako zobowiązania leasingowe krótkoterminowe, z kolei jeżeli aktywo to prezentowane jest w pozycji nieruchomości inwestycyjnych, zobowiązanie z tego tytułu prezentowane jest w pozycji zobowiązań leasingowych długoterminowych.

Ponowna ocena zobowiązania z tytułu leasingu

Wartość zobowiązania z tytułu leasingu podlega aktualizacji m.in., jeżeli zmienia się okres leasingu lub zmianie ulegają szacunki odnośnie skorzystania z opcji zakupu przedmiotu leasingu (aktualizacja z zastosowaniem nowej stopy dyskonta) lub zmienia się wartość opłat leasingowych w wyniku innych

zdarzeń niż zmiana stopy procentowej, np. w wyniku indeksacji czynszów (aktualizacja z zastosowaniem dotychczasowej stopy dyskonta). Zmiana wartości zobowiązania jest ujmowana w korespondencji ze zmianą wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Zastosowane zwolnienia

Grupa korzysta ze zwolnień i nie stosuje wymogów MSSF 16 w zakresie wyceny zobowiązania z tytułu leasingu i składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania w odniesieniu do następujących umów:

- leasingów krótkoterminowych, tj. leasingów, dla których okres obowiązywania umowy nie przekracza 12 miesięcy oraz które nie zawierają opcji kupna;
- leasingów, w których bazowy składnik aktywów ma niską wartość.

Zasady rachunkowości oraz ujawnienia dotyczące składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania przedstawione zostały w Nocie 6.3.

Istotne osądy i szacunki

Okres leasingu

Wycena składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jest oparta na szacunkach i osądach związanych z ustaleniem okresu leasingu dla umów na czas nieokreślony oraz na czas określony z opcją przedłużenia na dotychczasowych warunkach. Przy ustalaniu okresu leasingu Grupa bierze pod uwagę wszystkie fakty i okoliczności, które tworzą zachętę ekonomiczną do skorzystania z opcji przedłużenia umowy lub nieskorzystania z opcji jej zakończenia. Okresy wynikające z powyższych opcji są uwzględniane przy ustalaniu okresu leasingu w sytuacji, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji zakończenia umowy. Ponownej oceny okresu leasingu dokonuje się tylko w przypadku zaistnienia istotnych zdarzeń będących pod kontrolą Grupy i mających wpływ na zmianę dotychczasowej oceny dotyczącej okresu leasingu (np. istotne zmiany decyzji biznesowych).

Bazowy składnik aktywów	Okres leasingu
Samochody	36-48 miesięcy
Lokal biurowy	72 miesiące

Ocena skorzystania z opcji zakupu

W dacie rozpoczęcia umów leasingu Grupa ocenia, czy istnieje wystarczająca pewność, że skorzysta z opcji nabycia bazowego składnika aktywów. W tym celu Grupa uwzględnia postanowienia i warunki związane z realizacją takiej opcji (np. stawkę oferowaną przez leasingodawcę w stosunku do aktualnych stawek rynkowych) oraz znaczenie bazowych składników aktywów dla działalności Grupy. Na koniec 30 czerwca 2023 roku Grupa oceniła, że nie istnieje wystarczająca pewność skorzystania z opcji zakupu i do kalkulacji zobowiązania nie została uwzględniona cena wykonania tej opcji.

Stopa dyskonta

Grupa nie dysponuje stopami procentowymi leasingu wynikającymi z umów i stosuje krańcowe stopy oprocentowania długu. Krańcowa stopa procentowa to stopa, którą Grupa musiałaby zapłacić, aby na podobny okres i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyc środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości, co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w

podobnym środowisku gospodarczym. Grupa do wyceny wszystkich swoich umów leasingu zastosowała krańcową stopę procentową, ustalając ją na poziomie stopy wolnej od ryzyka (przyjęto oprocentowanie obligacji rządowych najlepiej odzwierciedlających charakterystyki płatności leasingowych w danej umowie, tj. walutę oraz termin zapadalności obligacji) powiększonej o marżę odzwierciedlającą ryzyko poszczególnych jednostek w Grupie.

Poniższa tabela przedstawia przedziały stóp dyskonta zastosowanych do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu z uwzględnieniem waluty płatności leasingowych:

Waluta płatności	Stopa dyskonta
PLN - Samochody	4,83% / 9,60%
EUR – Lokal biurowy	9,60%

Oprocentowane pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu

	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Pożyczki	1 347 311	1 283 722
- krótkoterminowe	1 347 311	1 283 722
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 636	580
- długoterminowe	5 694	308
- krótkoterminowe	942	272
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	31 868	33 841
- długoterminowe	24 235	24 058
- krótkoterminowe	7 633	9 783
Razem	1 385 815	1 318 143

Oprocentowanie pożyczki – warunki, terminy płatności i salda na koniec okresów sprawozdawczych

Pożyczkodawca	Waluta	Wartość nominalna	Oprocentowanie	Termin zapadalności	30.06.2023	31.12.2022
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	EUR	325 000 000	2,80%-4,03%	31.10.2023	1 347 311	1 283 722
Razem					1 347 311	1 283 722

4.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych

Zasady rachunkowości

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych, lokaty bankowe płatne lub wymagalne w ciągu trzech miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia, wyceniane są na każdy dzień

sprawozdawczy w wartości nominalnej powiększonej o naliczone do końca okresu sprawozdawczego odsetki, skorygowanej o ewentualny odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Indywidualne rachunki powiernicze

Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych są to środki pieniężne wpłacane przez klientów na poczet nabycia lokali mieszkalnych. Wypłata środków może nastąpić, w zależności od prowadzonego rachunku - jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę praw do lokalu lub w częściach odpowiadających etapom inwestycji wskazanym w harmonogramie przedsięwzięcia i wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest rachunek.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Lokaty bankowe	61 481	122 603
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	1 972	1 503
Środki pieniężne na rachunkach VAT	163	213
Razem	63 616	124 319

5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

5.1 Instrumenty finansowe i wartość godziwa

Zasady rachunkowości

Początkowe ujęcie

Grupa ujmuje składnik aktywów lub zobowiązanie finansowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wówczas, gdy staje się stroną umowy tego instrumentu.

Instrumenty finansowe ujmuje się początkowo według wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, z wyjątkiem należności handlowych z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od momentu ujęcia (tj. bez istotnego elementu finansowania), które ujmuje się początkowo w cenie transakcyjnej.

Klasyfikacja i wycena po początkowym ujęciu

Grupa klasyfikuje swoje instrumenty finansowe w momencie początkowego ujęcia do następujących kategorii: aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie, aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz do pozostałych zobowiązań finansowych.

- Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa klasyfikuje aktywa finansowe w oparciu o model biznesowy zarządzania nimi oraz charakterystykę umownych przepływów pieniężnych związanych z daną klasą aktywów finansowych. Aktywa finansowe zaklasyfikowane do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie obejmują te aktywa finansowe, które nie zostały przez Grupę wyznaczone przy

początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz spełniają jednocześnie następujące dwa warunki:

- utrzymywane są zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy; oraz
- warunki umowy tych instrumentów powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty (spełniają tzw. test SPPI).

Na podstawie wyników testów modelu biznesowego i SPPI, Grupa zaklasyfikowała następujące aktywa finansowe: należności z tytułu dostaw i usług, kaucje oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

Grupa dokonuje reklasyfikacji aktywów finansowych do innej kategorii, tylko wówczas gdy zmienia się model zarządzania tymi aktywami. W takiej sytuacji przeklasyfikowaniu podlegają te aktywa, na które zmiana modelu biznesowego miała wpływ.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie wyceniane są na każdy dzień sprawozdawczy w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości z tytułu oczekiwanych strat kredytowych.

- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z tymi aktywami obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

Grupa nie posiada na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Aktywa finansowe, które nie zostały zaklasyfikowane do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie i nie zostały wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody są klasyfikowane do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Grupa nie posiada na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

- **Pozostałe zobowiązania finansowe**

Pozostałe zobowiązania finansowe są klasyfikowane do kategorii instrumentów finansowych wycenianych po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Różnice z wyceny ujmowane są w zysku lub stracie bieżącego okresu. W kategorii tej ujmuje się zobowiązania finansowe, które nie zostały zaklasyfikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, tj. nie są przeznaczone do obrotu, a także nie spełniają definicji umów gwarancji finansowych.

Grupa zaklasyfikowała wszystkie swoje zobowiązania finansowe, tj. zobowiązania z tytułu leasingu, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania finansowe do kategorii pozostałych zobowiązań finansowych.

Zobowiązania finansowe nie podlegają przeklasyfikowaniu po początkowym ujęciu.

Zaprzestanie ujmowania

Składnik aktywów wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z jego tytułu wygasły (tj. w szczególności w momencie, gdy następuje istotna modyfikacja warunków umowy składnika aktywów finansowych) lub w momencie, gdy Grupa przenosi składnik aktywów finansowych na podmiot trzeci i w efekcie przenosi zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych.

Grupa zaprzestaje ujmować zobowiązanie finansowe (lub jego część), gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Wartość godziwa

Grupa klasyfikuje aktywa i zobowiązania finansowe ze względu na poziom hierarchii wartości godziwej, w oparciu o dane wejściowe wykorzystywane w wycenie, w następujący sposób:

- Poziom 1 - wartość godziwa oparta jest o notowania z aktywnych rynków (niekorygowane) dla identycznych aktywów i zobowiązań,
- Poziom 2 - wartość godziwa ustalana jest na bazie wartości obserwowalnych na rynku, jednakże niebędących bezpośrednim kwotowaniem rynkowym (np. poprzez odniesienie bezpośrednie do faktycznych transakcji rynkowych dla podobnych instrumentów lub odniesienie pośrednie – przy wykorzystaniu modeli bazujących na faktycznych rynkowych transakcjach),
- Poziom 3 – dane wejściowe do wyceny aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych.

Instrumenty finansowe stanowiące instrumenty zabezpieczające

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Utrata wartości należności handlowych

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

finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności.

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

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

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

Oczekiwane straty kredytowe są to straty kredytowe ważone prawdopodobieństwem niewykonania zobowiązania. Wycena odpisu wymaga od Grupy dokonania istotnych szacunków.

Grupa narażona jest na ryzyko kredytowe oraz ryzyko walutowe wynikające z aktywów finansowych. Zarządzanie tym ryzykiem opisane zostało w Nocie 5.2.2.

Utrata wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów

Środki pieniężne w banku i w kasie, a także inne aktywa finansowe spełniające definicję ekwiwalentu środków pieniężnych wyceniane są według zamortyzowanego kosztu. Grupa ocenia na dzień bilansowy przesłanki do utraty wartości środków pieniężnych, w tym konieczność utworzenia odpisu na oczekiwane straty kredytowe

5.2 Zarządzanie ryzykiem finansowym

5.2.1 Zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Działalność Grupy narażona jest na następujące rodzaje ryzyka związanego z instrumentami finansowymi:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko utraty płynności finansowej,
- ryzyko walutowe.

Niniejsza Nota zawiera informacje o ekspozycji Grupy na każdy rodzaj ryzyka wskazanego powyżej, a także opisuje cele i politykę związane z zarządzaniem ryzykiem. Nadrzędnym celem polityki zarządzania ryzykiem finansowym jest minimalizowanie negatywnego wpływu zidentyfikowanych rodzajów ryzyka finansowego na wynik finansowy Grupy.

5.2.2 Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest związane z potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmaterializować się w przyszłości w postaci następujących czynników: niewypłacalności kontrahenta, częściowej spłaty należności, istotnego opóźnienia w spłacie należności, innego nieprzewidzianego odstępstwa od warunków kontraktowych lub ryzyko nieodzyskania środków pieniężnych ulokowanych w bankach. Ryzyko to dotyczy przede wszystkim należności handlowych, środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz pozostałych aktywów finansowych, w ramach których Grupa ujmuje przede wszystkim wpłacone kaucje gotówkowe. Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu całej Grupy. W ocenie Zarządu

Jednostki dominującej w Grupie nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego związanego z należnościami z tytułu świadczonych usług.

Ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi wraz z wpłatami na rachunki powiernicze

Grupa alokuje okresowo wolne środki pieniężne na krótkoterminowych lokatach w bankach (w szczególności lokatach O/N) w celu osiągnięcia przychodów finansowych z odsetek.

Ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi w banku, lokatami bankowymi oraz rachunkami powierniczymi jest niskie, ponieważ Grupa zawiera transakcje z bankami o wysokim ratingu i stabilnej pozycji rynkowej. Oczekiwana strata kredytowa oszacowana przez Spółkę jest bliska zeru, dlatego odpis z tytułu tej straty nie został ujęty.

Maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości sprawozdawczej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych.

Ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi

Na poziom narażenia Grupy na ryzyko kredytowe wpływają przede wszystkim indywidualne cechy każdego klienta. Do ustalenia oczekiwanych strat kredytowych dla należności handlowych zostało przyjęte podejście uproszczone, które polega na szacowaniu dożywnych strat oczekiwanych (lifetime ECL). Na dzień 30 czerwca 2023 roku nie występowały istotne odpisy z tytułu ryzyka kredytowego.

Grupa ocenia ryzyko koncentracji należności handlowych jako niskie, ponieważ klienci Grupy są rozproszeni i działają w różnych branżach lub są osobami fizycznymi.

Ponadto Grupa tworzy w indywidualnych przypadkach dodatkowe odpisy dla poszczególnych kontrahentów, jeśli istnieją odpowiednie przesłanki. Odpisy indywidualne z tytułu oczekiwanej straty kredytowej na koniec poszczególnych lat obrotowych, ujęte w kwotach podanych w powyższych tabelach, kształtowały się odpowiednio:

30 czerwca 2023 roku – 314,4 tys. PLN,

31 grudnia 2022 roku – 97 tys. PLN.

Odzwierciedleniem maksymalnego obciążenia Grupy ryzykiem kredytowym jest wartość bilansowa należności handlowych.

5.2.3 Ryzyko utraty płynności finansowej

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę.

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak pożyczki od Akcjonariuszy lub leasing. Na dzień 30 czerwca 2023 roku Grupa korzystała przede wszystkim ze środków własnych oraz z finansowania w formie pożyczki udzielonej przez Akcjonariusza.

Zdaniem Zarządu jednostki dominującej wszystkie wskaźniki pozostają na bezpiecznym poziomie, a posiadane środki pieniężne zapewniają płynność w działalności Grupy.

Poniższe tabele przedstawiają zapadalność zobowiązań finansowych Grupy. Wartości przedstawione w tabeli stanowią niezdyktowane przepływy pieniężne obejmujące odsetki, wynikające z odpowiednich umów.

30 czerwca 2023	Wartość bilansowa	Oczekiwane przepływy z tytułu zobowiązań finansowych				
		do 1 roku	1-3 lata	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Pożyczki	1 347 311	1 347 311	-	-	-	1 347 311
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 636	1 517	3 255	2 846	862	8 480
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu (1)	31 868	2 507	7 521	5 014	117 150	132 192
Zobowiązania handlowe	52 657	52 657	-	-	-	52 657
Pozostałe zobowiązania finansowe	8 919	-	8 919	-	-	8 919
Razem	1 447 391	1 403 992	19 695	7 860	118 012	1 549 559

(1) Wynikające z zastosowania MSSF 16

31 grudnia 2022	Wartość bilansowa	Oczekiwane przepływy z tytułu zobowiązań finansowych				
		do 1 roku	1-3 lata	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Pożyczki	1 283 722	1 283 722	-	-	-	1 283 722
Zobowiązania z tytułu leasingu	580	272	308	-	-	580
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu (1)	33 841	2 519	7 557	5 038	125 442	140 556
Zobowiązania handlowe	91 564	91 564	-	-	-	91 564
Pozostałe zobowiązania finansowe	6 187	-	6 187	-	-	6 187
Razem	1 415 894	1 378 077	14 052	5 038	125 442	1 522 609

(1) Wynikające z zastosowania MSSF 16

5.2.4 Ryzyko walutowe

W Grupie występuje ekspozycja na ryzyko walutowe transakcyjne w szczególności na zmiany kursów walutowych EUR/PLN. Ryzyko zmiany kursu walut wynika z przyszłych transakcji ujętych na zobowiązaniach w postaci oprocentowanych pożyczek oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Nasilenie ryzyka jest proporcjonalne do obserwowalnych zmian na rynku walutowym. Grupa stara się minimalizować ryzyko kursowe, na bieżąco obserwując strukturę pozycji walutowych. W okresach za jakie jest prezentowane sprawozdanie Grupy nie stosowano rachunkowości zabezpieczeń. Oprocentowane pożyczki udzielone w walucie pochodziły od Akcjonariusza. Walutą funkcjonalną spółek Grupy jest polski złoty (PLN).

6. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

6.1 Wartości niematerialne

Zasady rachunkowości

Ujmowanie i wycena

Wartości niematerialne ujmuje się, gdy jest prawdopodobny wpływ przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z danym składnikiem aktywów oraz można wiarygodnie ustalić cenę

nabycia lub koszt wytworzenia tego składnika aktywów, według których następuje początkowe ujęcie wartości niematerialnych.

Po początkowym ujęciu, składniki wartości niematerialnych wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia (w przypadku oprogramowania wytwarzanego we własnym zakresie) pomniejszonych o umorzenie i zakumulowane odpisy z tytułu utraty wartości.

Amortyzacja

Grupa ocenia, że okres użytkowania jej wartości niematerialnych jest określony, w związku, z czym wszystkie wartości niematerialne są amortyzowane. Amortyzację rozpoczyna się, gdy składnik wartości niematerialnych jest gotowy do użycia, tj. znajduje się w stanie i miejscu umożliwiającym jego użytkowanie w sposób zamierzony przez Zarząd Jednostki Dominującej.

Amortyzacji wartości niematerialnych dokonuje się liniowo przez okres odpowiadający przewidywanemu okresowi ich użytkowania. Przyjęte okresy amortyzacji wartości niematerialnych wynoszą:

- | | |
|--|-----------|
| • koncesje, patenty, licencje i znaki towarowe | 3 - 5 lat |
| • oprogramowanie | 4 - 5 lat |
| • inne wartości niematerialne | 2 lata |

Istotne osądy i szacunki

Okresy ekonomicznej użyteczności

Okresy ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych są weryfikowane na każdy dzień bilansowy. Szacunkom takim towarzyszy niepewność, co do przyszłych warunków prowadzenia działalności gospodarczej, zmian technologicznych i konkurencji na rynku, które mogą wpłynąć na zmianę oceny okresu przynoszenia korzyści ekonomicznych przez dany składnik wartości niematerialnych.

Uzgodnienie wartości bilansowej wartości niematerialnych

	Nabyte koncesje, patenty, licencje	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne w toku wytwarzania	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022	2 666	210	-	2 876
Zwiększenia	3	-	94	97
Zmniejszenia	-	-	(3)	(3)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2022	2 669	210	91	2 970
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023	2 514	344	45	2 903
Zwiększenia	170	-	75	245
Zmniejszenia	-	-	(93)	(93)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2023	2 684	344	27	3 055

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

	Nabyte koncesje, patenty, licencje	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne w toku wytwarzania	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022	(1 485)	(142)	-	(1 627)
Amortyzacja	(224)	(23)	-	(247)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2022	(1 709)	(165)	-	(1 874)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023	(1 689)	(196)	-	(1 885)
Amortyzacja	(152)	(50)	-	(202)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2023	(1 841)	(246)	-	(2 087)

	Nabyte koncesje, patenty, licencje	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne w toku wytwarzania	Razem
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2022	960	45	91	1 096
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2023	843	98	27	968

6.2 Rzeczowe aktywa trwałe

Zasady rachunkowości

Ujmowanie i wycena

Rzeczowe aktywa trwałe wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o umorzenie oraz zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń momencie jego poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości danego składnika rzeczowych aktywów trwałych lub ujmuje, jako odrębny składnik rzeczowych aktywów trwałych tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie wycenić. Wszelkie pozostałe wydatki na remonty, naprawy i konserwacje odnoszone są do zysków lub strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Amortyzacja

Amortyzację rzeczowych aktywów trwałych nalicza się systematycznie, metodą liniową przez szacowany okres ich użytkowania i ujmuje w kosztach bieżącego okresu. Amortyzację rozpoczyna się w momencie, gdy składnik aktywów jest gotowy do użycia, tj. znajduje się w stanie i miejscu umożliwiającym jego użytkowanie w sposób zamierzony przez Zarząd Jednostki Dominującej.

Podstawę naliczania amortyzacji stanowi wartość początkowa pomniejszona o wartość końcową, jeżeli jest istotna.

Przyjęte okresy amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych wynoszą:

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| • budynki i budowle | 40 lat |
| • obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 25 – 40 lat |
| • urządzenia techniczne i maszyny | 4 - 10 lat |
| • środki transportu | 5 lat |

Rzeczowe aktywa trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia ich budowy, tj. momentu, kiedy są one dostępne do użytkowania. Wówczas są one przeniesione do odpowiedniej kategorii rzeczowych aktywów trwałych i rozpoczyna się ich amortyzacja.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmovane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Środki trwałe w budowie dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Istotne osądy i szacunki

Amortyzacja

Wartość końcowa, przyjęte okresy użytkowania rzeczowych aktywów trwałych oraz metody amortyzacji są weryfikowane corocznie na koniec okresu sprawozdawczego. Zmiany wynikające z przeprowadzonej weryfikacji ujmuje się, jako zmianę szacunków. Szacunkom takim towarzyszy niepewność, co do przyszłych warunków prowadzenia działalności gospodarczej, zmian technologicznych i konkurencji na rynku, które mogą wpłynąć na zmianę oceny okresu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Grupa na każdy dzień bilansowy ocenia, czy zaistniały przesłanki do sporządzenia testu na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych. Grupa nie zidentyfikowała takich przesłanek na dzień 30 czerwca 2023.

Uzgodnienie wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych

	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022	3 012	599	1 146	564	-	5 321
Nabycie (włącznie z leasingiem finansowym) i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	111	84	-	257	452
Likwidacje	-	-	(28)	(26)	-	(54)
Inne	-	-	-	-	(111)	(111)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2022	3 012	710	1 202	538	146	5 608
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023	3 012	662	1 328	540	2 459	8 001
Nabycie (włącznie z leasingiem finansowym) i rozliczenie środków trwałych w budowie	7 063	17	168	1 484	686	9 418
Likwidacje	(2 848)	(159)	(244)	(471)	(987)	(4 709)
Inne	-	-	-	-	(2 134)	(2 134)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2023	7 227	520	1 252	1 553	24	10 576

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2022	(2 104)	(335)	(531)	(476)	-	(3 446)
Amortyzacja	(315)	(65)	(159)	(24)	-	(563)
Zmniejszenia	-	-	28	25	-	53
Umorzenie na dzień 30 czerwca 2022	(2 419)	(400)	(662)	(475)	-	(3 956)
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2023	(2 728)	(362)	(631)	(524)	-	(4 245)
Amortyzacja	(442)	(63)	(173)	(82)	-	(760)
Zmniejszenia	2 655	100	233	501	-	3 489
Umorzenie na dzień 30 czerwca 2023	(515)	(325)	(571)	(105)	-	(1 516)

	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2022	593	310	540	63	146	1 652
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2023	6 712	195	681	1 448	24	9 060

6.3 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Zasady rachunkowości

Ujmowanie i wycena

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujmuje się w cenie nabycia w dacie rozpoczęcia leasingu, tj. w dacie, w której składnik aktywów został udostępniony leasingobiorcy do użytkowania. Cena nabycia składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu,
- opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed nią (np. opłatę wstępną w umowach leasingu samochodów), pomniejszone o otrzymane zachęty leasingowe, oraz
- początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę

Po początkowym ujęciu Grupa wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania stosując model oparty o cenę nabycia, tj. według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu utraty wartości oraz skorygowanej o jakiegokolwiek aktualizacje wyceny zobowiązania z tytułu leasingu (w związku z ponowną oceną lub zmianą leasingu lub aktualizacją zasadniczo stałych opłat leasingowych).

Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością leasingobiorcy (Grupy):

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych - wykazane będzie w bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe;
- prawa wieczystego użytkowania gruntów - wykazane będą w bilansie w pozycji Nieruchomości inwestycyjne oraz w pozycji Zapasy.

Amortyzacja

Metody amortyzacji aktywów będących przedmiotem leasingu są spójne z zasadami stosowanymi przez Grupę przy amortyzacji aktywów będących własnością Grupy.

Jeżeli w ramach umowy leasingowej Grupa uzyskuje na koniec okresu leasingu prawo własności składnika aktywów lub jeżeli koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania uwzględnia to, że Grupa skorzysta z opcji kupna, wówczas amortyzacji takiego składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania dokonuje się począwszy od daty rozpoczęcia leasingu aż do końca okresu użytkowania bazowego składnika aktywów. W przeciwnym razie, przy braku wystarczającej pewności, że Grupa uzyska tytułu własności na koniec okresu leasingu, amortyzacji składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania dokonuje się od daty rozpoczęcia leasingu aż do końca okresu użytkowania tego składnika lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza.

Zasady rachunkowości dotyczące ujmowania i wyceny zobowiązań leasingowych opisane są w Nocie 4.4.

Istotne osądy i szacunki

Okres użytkowania

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa weryfikuje, czy przyjęty na moment rozpoczęcia leasingu szacunek, co do okresu użytkowania danego składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest nadal zasadny, uwzględniając swoje zamiary dotyczące dalszego wykorzystywania danego składnika aktywów w działalności gospodarczej. Dla wszystkich niezakończonych umów leasingu na koniec 30 czerwca 2023 roku Grupa przyjęła, że okres amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest równy okresowi leasingu.

Utrata wartości składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Na zasadach analogicznych, jak w przypadku rzeczowych aktywów trwałych Grupa przeprowadza testy na utratę wartości składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania, jeśli zachodzą przesłanki wskazujące na możliwą utratę wartości tych aktywów. Na koniec okresów prezentowanych w niniejszym Skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniu finansowym, Grupa oceniła, że nie występują obiektywne przesłanki utraty wartości składników aktywów tytułu prawa do użytkowania.

Okres leasingu, stopa dyskonta oraz ocena skorzystania z opcji zakupu

Istotne szacunki i osądy dokonywane w związku z ujęciem i wyceną składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odnoszące się do okresu leasingu, stopy dyskontowej oraz oceny skorzystania z opcji zakupu zostały opisane w Nocie 4.4.

Grupa występuje jako leasingobiorca w umowach, których przedmiotem jest użytkowanie powierzchni biurowych wynajmowanych w celu prowadzenia działalności gospodarczej, korzysta z praw wieczystego użytkowania gruntów oraz użytkuje środki transportu (samochody).

Uzgodnienie wartości sprawozdawczej składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania

	Budynki i lokale	PWUG ujęte w pozycji Nieruchomości inwestycyjne	PWUG ujęte w pozycji Zapasy	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2023	764	17 490	25 664	1 327	45 245
Zwiększenia	6 400	-	-	168	6 568
Dyskonto	-	1 073	1 597	-	2 670
Zapłata	-	(1 264)	(1 843)	-	(3 107)
Zbycia / likwidacje	(763)	-	-	(244)	(1 007)
Amortyzacja	(356)	-	-	(571)	(927)
Stan na dzień 30 czerwca 2023	6 045	17 299	25 418	680	49 442

6.4 Nieruchomości inwestycyjne

Zasady rachunkowości

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

W ramach nieruchomości inwestycyjnych wyróżnia się:

- nieruchomości inwestycyjne pracujące – są to nieruchomości, które zostały nabyte lub wytworzone w toku prowadzonych przez Grupę projektów inwestycyjnych, z których Grupa pobiera pożytki w postaci przychodów z wynajmu,
- nieruchomości inwestycyjne niepracujące – są to nieruchomości nabyte przez Grupę z przeznaczeniem pod przyszłe projekty inwestycyjne, przy czym charakter inwestycji (sprzedaż, wynajem) nie jest znany na moment zakupu nieruchomości. Do tej grupy zalicza się również nieruchomości utrzymywane w posiadaniu ze względu na wzrost ich wartości.

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

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

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonywane są tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania w szczególności potwierdzona przez zakończenie użytkowania nieruchomości przez jej właściciela lub oddanie nieruchomości stronie trzeciej w leasing operacyjny.

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

Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości a zyski/straty z tytułu wyceny do wartości godziwej na dzień reklasyfikacji ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnica między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmowana jest wyniku finansowym w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych dokonywane są tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez rozpoczęcie dostosowywania danej działki do budowy i sprzedaży mieszkań.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystanych przez właściciela lub do zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia równy jest wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania

Grunty, których przyszłe przeznaczenie pozostaje na dany dzień bilansowy nieokreślone, są klasyfikowane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne.

Wartość początkową prawa do użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem leasingu ustala się zgodnie z zasadami ujmowania leasingu tzn. wartości bieżącej minimalnych płatności leasingowych. Równoważna kwota zostaje ujęta, jako zobowiązanie.

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych. Koszty finansowania zewnętrznego obejmują odsetki i ujemne różnice kursowe (do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek) wynikające z obsługi kredytów zaciągniętych w celu finansowania projektów inwestycyjnych realizowanych przez Grupę. Kapitalizacji podlegają tylko te koszty finansowania, które odnoszą się do faz inwestycji podlegających aktywnym pracom deweloperskim (tj. pracom związanym z uzyskiwaniem pozwoleń, stworzeniem koncepcji architektonicznej lub urbanistycznej, projektowaniem, itp.) lub budowlanym w okresie objętym tymi pracami. W momencie zawieszenia lub zaprzestania prac deweloperskich lub budowlanych w odniesieniu do danej fazy, koszty finansowania tej fazy są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za cały okres przerwy w pracach. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się, jako koszty w okresie, w którym je poniesiono.

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie są to nieruchomości objęte aktywnym projektem inwestycyjnym, których Grupa nie będzie użytkowała na własne potrzeby, ale które są wytwarzane w celu przynoszenia korzyści w postaci przychodów z wynajmu.

Nieruchomości te w czasie trwania budowy wyceniane są według wartości godziwej, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. W tym przypadku wartość nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy ustala się według kosztu do czasu, kiedy wartość godziwą będzie można wiarygodnie ustalić lub do czasu zakończenia budowy (w zależności od tego, co nastąpi wcześniej).

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

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

Istotne osądy i szacunki

Wyceny wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych pracujących, zakwalifikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwych w oparciu o dane wsadowe wykorzystywane w wycenie, zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę. Przy opracowaniu wycen rzeczoznawca stosował podejście mieszane (metoda pozostałościowa) dla projektów będących w trakcie realizacji lub podejścia porównawczego dla nieruchomości gruntowych na etapie przygotowania inwestycji. Wycena została ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycjach zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej.

Uzgodnienie wartości sprawozdawczej nieruchomości inwestycyjnych

	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Bilans otwarcia	1 583 342	1 004 113
Zwiększenia	138 247	458 496
Reklasyfikacja do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(16 820)	-
Zmiany wartości godziwej	40 952	120 733
Bilans zamknięcia	1 745 721	1 583 342

Podział nieruchomości inwestycyjnych

	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Nieruchomości przynoszące dochód (nieruchomości pracujące)	1 080 084	1 129 054
Nieruchomości niepracujące	665 637	454 288
Razem	1 745 721	1 583 342

Wycena do wartości godziwej

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została oszacowana przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego posiadającego odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została zaklasyfikowana do poziomu 3 wartości godziwej. Klasyfikacja ta oraz metody wyceny nieruchomości inwestycyjnych prezentuje tabela poniżej:

Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości	Hierarchia
Metoda porównawcza	Średni okres transakcji porównywalnych	czerwiec 2020 - luty 2023	Poziom 3
Metoda rezydualna	Koszty budowy w tym koszty projektu architektonicznego i wyposażenia	8 520 - 10 162 PLN/m ²	Poziom 3
	Czynsz wynajmu lokali mieszkalnych (bez opłat eksploatacyjnych i kosztów mediów)	65,1 - 73,3 PLN/m ²	
Metoda dochodowa	Czynsz wynajmu lokali mieszkalnych (bez opłat eksploatacyjnych i kosztów mediów)	52,3 - 79,9 PLN/m ²	Poziom 3
	Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej	5,03 - 5,84 PLN/m ²	
	Stopa kapitalizacji	6%	
	Okres niewynajęcia przestrzeni	3 miesiące	

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Informacje o wycenie do wartości godziwej

Status nieruchomości	Nieruchomość inwestycyjna	Metoda wyceny	Wartość godziwa na:		Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za okres zakończony:	
			30 czerwca 2023	31 grudnia 2022	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
			Nieruchomości inwestycyjne pracujące	Wrocław	Metoda dochodowa	638 998
	Poznań	Metoda dochodowa	328 908	36 182	14 432	4 192
	Łódź	Metoda dochodowa	112 178	22 967	5 026	3 474
Nieruchomości inwestycyjne (niepracujące)	Wrocław	Metoda dochodowa/ Metoda porównawcza	198 949	366 746	1 608	31 317
		Metoda dochodowa/ Metoda rezydualna/ Wycena według ceny sprzedaży (1)	172 741	401 746	(12 331)	11 197
	Poznań	Metoda dochodowa/ Metoda porównawcza / Metoda rezydualna	121 375	167 917	(2 256)	15 289
		Łódź	Metoda porównawcza	122 301	119 508	4 244
	Gdańsk	Metoda porównawcza	41 072	39 725	326	75
	Katowice	Metoda porównawcza	9 199	8 479	99	(746)
	Razem		1 745 721	1 583 342	40 952	120 733

- (1) Po dniu 30 czerwca 2023 roku nieruchomość zlokalizowana w Poznaniu została sprzedana przez Grupę w związku z czym na dzień 30 czerwca 2023 roku wartość godziwa tej nieruchomości została ujęta w linii „Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży” w kwocie 16 820 tys. PLN. W wyniku tej transakcji Grupa poniosła stratę w wysokości 7 624 tys. PLN ujęta w linii zysk/strata z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej. Strata została rozpoznana na dzień 30 czerwca 2023 roku i stanowi różnicę pomiędzy poprzednią wartością bilansową a wyceną do wartości godziwej aktywa trwałego, które zostało przeznaczone do sprzedaży. Ze względu na krótki czas pomiędzy dniem bilansowym a datą sprzedaży gruntu, Grupa uznała, że cena sprzedaży po dniu bilansowym odpowiada wartości godziwej gruntu na dzień przeklasyfikowania do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

Przychód z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych został zaprezentowany w nocie 2.2 *Przychody z umów z klientami oraz Grupa jako leasingodawca*. Koszty utrzymania nieruchomości pracujących to przede wszystkim: koszty utrzymania nieruchomości wspólnych, podatek od nieruchomości, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz ubezpieczenie nieruchomości. Jeżeli chodzi o nieruchomości niepracujące, głównymi pozycjami kosztów są: podatek od nieruchomości, opłata z tytułu użytkowania wieczystego oraz ubezpieczenie nieruchomości. Kwoty ujęte w skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku oraz od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku prezentują się następująco:

Koszty bezpośrednie utrzymania nieruchomości inwestycyjnych ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Nieruchomości przynoszące dochód w postaci czynszów (nieruchomości pracujące)	(4 816)	(1 159)
Nieruchomości niepracujące	(7 569)	(4 768)
Razem	(12 385)	(5 927)

6.5 Inwestycje wyceniane metodą praw własności

Zasady rachunkowości

Jako inwestycje wyceniane metodą praw własności Grupa ujmuje udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych, tj. jednostkach, na które Grupa wywiera znaczący wpływ. Zasady wyceny tych inwestycji zostały opisane w Nocie 1.3.

Istotne osądy i szacunki

Istnienie znaczącego wpływu

Jednostka Dominująca ocenia status swoich inwestycji w innych jednostkach pod kątem ich ujęcia w Skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniu finansowym, analizując zapisy MSSF 10 i MSR 28 w tym zakresie i kwalifikując je odpowiednio do następujących kategorii:

- Inwestycje w jednostkach zależnych – w przypadku sprawowania przez Grupę kontroli;
- Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych – w przypadku wywierania przez Grupę znaczącego wpływu;
- Inwestycje będące instrumentami finansowymi i wyceniane zgodnie z MSSF 9 (Nota 5.1) – nieznaczące udziały w kapitale zakładowym, niemające znamion kontroli ani znaczącego wpływu.
- Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych – w przypadku istnienia ustalenia umownego, które daje Grupie prawo do współkontroli.

Podstawowe aspekty brane pod uwagę przy tej ocenie są opisane w Nocie 1.3.

Grupa jest stroną umowy wspólnego przedsięwzięcia (joint venture) zawartej z Rank Progress S.A. („Partner”) w celu wspólnej realizacji projektów deweloperskich pod nazwą Port Popowice

zlokalizowanych we Wrocławiu. Szczegóły dotyczące podmiotów realizujących wspólne przedsięwzięcie (jednostek współkontrolowanych) zostały zawarte w nocie 1.3. niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zgodnie z zapisami umownymi na wstępnych etapach realizacji projektu Grupa nie sprawuje kontroli nad tymi podmiotami, natomiast sprawuje wspólną kontrolę nad tymi podmiotami wraz z Partnerem. Wynika to z konkretnych ustaleń umownych umowy wspólnego przedsięwzięcia, w szczególności związanych z faktem, że zarówno Grupa, jak i Partner mają prawo do mianowania równej liczby członków zarządu w wyżej wymienionych podmiotach, którzy są zobowiązani do wspólnego działania, tj. decyzje dotyczące wszystkich istotnych operacji wspólnych przedsięwzięć wymagają jednomyślnej zgody obu partnerów.

Opisane powyżej wspólne przedsięwzięcia są ujmowane metodą praw własności w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy. Metoda praw własności jest metodą rachunkowości, zgodnie z którą inwestycja jest początkowo ujmowana według kosztu, a następnie korygowana o zmianę udziału inwestora w aktywach netto jednostki, w której dokonano inwestycji. Zysk lub strata inwestora obejmuje jego udział w zysku lub stracie jednostki, w której dokonano inwestycji, a inne całkowite dochody inwestora obejmują jego udział w innych całkowitych dochodach jednostki, w której dokonano inwestycji.

Utrata wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności

Grupa przeprowadza testy na utratę wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności, jeśli zachodzą przesłanki wskazujące na możliwą utratę wartości tych aktywów.

Wartość odzyskiwana inwestycji jest ustalana w wysokości jej wartości użytkowej i liczona jest przy pomocy metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

W przypadku, gdy wartość udziałów wyceniona z zastosowaniem metody praw własności przewyższa wartość odzyskiwalną wynikającą z przeprowadzonego testu na utratę wartości, Grupa tworzy odpis aktualizujący w wysokości nadwyżki dotychczasowej wartości sprawozdawczej inwestycji nad jej wartością odzyskiwaną.

Na dzień 30 czerwca 2023 Grupa nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności.

Zestawienie jednostek stowarzyszonych wraz z udziałem Grupy w kapitale własnym tych jednostek we wszystkich okresach w niniejszym Skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniu finansowym przedstawione zostało w Nocie 1.3.

6.6 Zapasy

Zasady rachunkowości

Dla działalności deweloperskiej, której przedmiotem jest sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych (uznawanie przychodów wg MSSF 15), poniesione koszty dotyczące poszczególnych inwestycji deweloperskich ujmowane są w zapasach (produkcja w toku) do czasu faktycznej sprzedaży nieruchomości (części nieruchomości) klientowi, tj. do chwili odbioru protokolarnego lokalu przez kupującego. W momencie rozpoznania przychodu, koszty poniesione w związku z tym przychodem są ujmowane w odpowiednich pozycjach sprawozdania z całkowitych dochodów. Zapasy są

wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto.

Następujące koszty kapitalizuje się w ramach zapasów:

- grunty i związane z nimi koszty,
- koszty infrastruktury,
- usługi doradcze związane z budową i nabyciem (kapitalizacja tych kosztów następuje od momentu podjęcia decyzji o realizacji projektu),
- koszty budowy,
- koszty zarządzania projektem,
- koszty usług architektonicznych i projektowych,
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania wieczystego gruntu (opisane szerzej w Nocie 6.3).

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

Szacunki wartości netto możliwej do uzyskania opierają się na najbardziej wiarygodnych dowodach, dostępnych w czasie sporządzania szacunków, co do przewidywanej kwoty możliwej do zrealizowania z tytułu sprzedaży zapasów. Szacunki te uwzględniają wahania cen oraz kosztów, odnoszące się bezpośrednio do zdarzeń mających miejsce po zakończeniu okresu w stopniu, w jakim zdarzenia te potwierdzają warunki istniejące na koniec okresu. Koszty finansowania zewnętrznego, będącego finansowaniem celowym, które mogą być przyporządkowane produkcji w toku, aktywuje się, jako część kosztu wytworzenia. Szczegółowy opis sposobu ujmowania kosztu finansowania zewnętrznego ujęty jest w Nocie 6.4.

Istotne osądy i szacunki

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

W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

Zapasy w podziale na aktywne projekty inwestycyjne

Produkcja w toku	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Wrocław	201 463	153 985
Poznań	10 257	2 320
Gdańsk	117 453	118 602
Razem	329 173	274 907

Produkty gotowe	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Wrocław	12 668	65 562
Razem	12 668	65 562

Zapasy łącznie	341 841	340 469
-----------------------	----------------	----------------

Grupa nie ujmowała w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku oraz analogicznym okresie roku poprzedniego odpisów z tytułu utraty wartości zapasów.

6.7 Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa

Zasady rachunkowości

Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług Grupy nie zawierają istotnego elementu finansowania i ujmowane są początkowo w cenie transakcyjnej, zgodnie z MSSF 15, tj. w kwocie wynagrodzenia, która zgodnie z oczekiwaniem Grupy będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta.

Po początkowym ujęciu należności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem ewentualnego odpisu z tytułu utraty wartości – zgodnie z zasadami opisanymi w Nocie 5.1.

Pozostałe aktywa

W ramach pozostałych aktywów Grupa wykazuje między innymi rozliczenia międzyokresowe kosztów, należności z tytułu rozliczeń publiczno-prawnych (innych niż podatek dochodowy od osób prawnych) oraz kaucje.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów ujmowane są jako aktywa wtedy, gdy spełnione są następujące warunki:

- poniesione koszty wynikają z przeszłych zdarzeń i nie stanowią nakładów inwestycyjnych,
- ich wysokość można wiarygodnie określić,
- dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych i spowodują w przyszłości wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy.

Pozostałe aktywa niefinansowe ujmowane są początkowo w wartości nominalnej i wyceniane na koniec każdego okresu sprawozdawczego w kwocie należnej zapłaty.

Istotne osądy i szacunki

Odpis na należności

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

Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe

	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Należności handlowe		
- od jednostek powiązanych	336	141
- od jednostek pozostałych	11 752	-
Razem	12 088	141
Pozostałe aktywa niefinansowe krótkoterminowe		
Należności budżetowe	9 971	16 079
Zaliczki zapłacone	10 611	19 395
Pozostałe należności	4 822	480
Razem	25 404	35 954
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe		
Kaucje	4 089	5 807
Razem	4 089	5 807
Razem należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa	41 581	41 902
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe		
Kaucje	1 072	930
Razem pozostałe aktywa długoterminowe	1 072	930
Razem	42 653	42 832

6.8 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Zasady rachunkowości

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

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży		30 czerwca 2023
Nieruchomość gruntowa (Poznań) (1)		18 530
Razem		18 530

Zobowiązania powiązane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży		30 czerwca 2023
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		170
Razem		170

(1) Szczegóły w Nocie 6.4 niniejszego sprawozdania

6.9 Rezerwy

Zasady rachunkowości

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany, jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

- W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Istotne osądy i szacunki

Szacunki rezerw tworzy się w oparciu o:

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

Grupa dokonuje również oceny prawdopodobieństwa wystąpienia potencjalnych zobowiązań. Gdy ocena wskazuje na to, że wystąpienie zobowiązania jest prawdopodobne, (ale kwota przyszłego zobowiązania lub termin jego powstania są niepewne) ujmowana jest rezerwa. Gdy wystąpienie zobowiązania jest możliwe, lecz nie zostaje uznane za prawdopodobne – ujawnia się zobowiązanie warunkowe (Nota 7.5).

Rezerwy

	Premie dla pracowników	Pozostałe świadczenia pracownicze	Usuwanie usterek	Rezerwa dotycząca usług generalnego wykonawcy	Pozostałe	Razem
1 stycznia 2022	4 266	429	1 116	-	1 087	6 898
Utworzenie	7 017	72	49	12 389	295	19 822
Rozwiązanie	-	-	(191)	-	-	(191)
Wykorzystanie	(4 266)	-	-	-	-	(4 266)
31 grudnia 2022	7 017	501	974	12 389	1 382	22 263
<i>Długoterminowe</i>	-	-	725	-	-	725
<i>Krótkoterminowe</i>	7 017	501	249	12 389	1 382	21 538

1 stycznia 2023	7 017	501	974	12 389	1 382	22 263
Utworzenie	126	98	-	-	356	580
Rozwiązanie	-	-	-	(4 880)	(60)	(4 940)
Wykorzystania	(5 366)	(3)	-	-	(234)	(5 603)
30 czerwca 2023	1 777	596	974	7 509	1 444	12 300
<i>Długoterminowe</i>	124	-	628	-	-	752
<i>Krótkoterminowe</i>	1 653	596	346	7 509	1 444	11 548

6.10 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania

Zasady rachunkowości

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania

Grupa klasyfikuje zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania finansowe do kategorii instrumentów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie, dla których zasady ujmowania i wyceny opisane zostały w Nocie 5.1.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmuje się początkowo w wartości nominalnej i wycenia się na dzień kończący okres sprawozdawczy w kwocie wymagalnej zapłaty.

Do pozostałych zobowiązań niefinansowych Grupa zalicza w szczególności zobowiązania z tytułu podatków (z wyłączeniem podatku dochodowego od osób prawnych („CIT")), ubezpieczeń społecznych oraz przychody przyszłych okresów.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
- wobec jednostek powiązanych	828	301
- wobec jednostek pozostałych	51 829	91 263
Razem	52 657	91 564
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		
Kaucje zatrzymane	183	48
Zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości	47 000	47 000
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	774	1 432
Razem	47 957	48 480
Pozostałe zobowiązania niefinansowe krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu podatków (z wyłączeniem podatku CIT) oraz ubezpieczeń społecznych	5 596	1 885
Zobowiązania z tytułu zakupu udziałów w jednostkach zależnych	-	4 000
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	3 000
Inne zobowiązania niefinansowe	805	194
Razem	6 401	9 079
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	107 015	149 123
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		
Kaucje	8 919	6 187
Razem pozostałe zobowiązania długoterminowe	8 919	6 187
Razem	115 934	155 310

7. POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

7.1 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W okresach objętych niniejszym Skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniem finansowym Grupa zawierała transakcje z jednostkami powiązаныmi. Salda i obroty tych transakcji zostały przedstawione w poniższych tabelach. Jednostką dominującą dla Grupy jest TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH.

Jednostka powiązana	Salda	
	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Transakcje z jednostkami powiązаныmi kapitałowo:		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	336	141
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	-	141
Spółki Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. (1)	285	-
TAG Residential Real Estate sp. z o. o.	51	-
Udzielone pożyczki	1 347 311	1 283 722
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	1 347 311	1 283 722
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	828	4 301
Spółki Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. (1)	828	301
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	-	4 000

Jednostka powiązana	Obroty	
	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Przychody z umów z klientami	1 187	11 249
TAG Residential Real Estate Sp. z o. o.	909	11 249
Spółki Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. (1)	278	-
Przychody finansowe (różnice kursowe)	71 758	16 316
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	71 758	16 316
Zakupy	1 420	68
Spółki Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. (1)	1 373	-
TAG Residential Real Estate sp. z o. o.	47	68
Razem	72 349	27 550

(1) Podmioty powiązane należące do Grupy TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH.

Członkowie Zarządu Jednostki Dominującej, Rady Nadzorczej oraz bliscy członkowie ich rodzin ani inne podmioty z nimi powiązane, nie dokonywali transakcji ze spółkami Grupy mających istotny wpływ na zysk lub stratę okresu sprawozdawczego oraz sytuację finansową Grupy.

7.2 Wynagrodzenie i pozostałe transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

Za członków kluczowego personelu kierowniczego Grupa uznaje Zarząd Jednostki Dominującej oraz Radę Nadzorczą.

	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Wynagrodzenia (w tym premie) osób zarządzających oraz nadzorujących	1 001	2 951
Razem	1 001	2 951

Łączna wartość umów sprzedaży lokali zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządów spółek Grupy w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku wyniosła 0 tys. PLN (w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku wyniosła 1 874 tys. PLN (w tym VAT)).

7.3 Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdanie finansowe

	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Jednostki Dominującej i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy	460	215
<i>Badanie sprawozdania finansowego</i>	225	50
<i>Przegląd sprawozdania finansowego</i>	90	45
<i>Inne usługi poświadczające</i>	145	120

7.4 Struktura zatrudnienia

Poniższa tabela przedstawia informacje o przeciętnej liczbie zatrudnionych na podstawie umowy o pracę w podziale na grupy zawodowe.

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Zarząd	3	3
Administracja i kadra kierownicza	44	53
Pozostali pracownicy	69	136
Razem	116	192

7.5 Zobowiązania warunkowe

Zasady rachunkowości

Za zobowiązanie warunkowe Grupa uznaje:

- możliwy obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej liczby niepewnych przyszłych zdarzeń, niebędących w pełni pod kontrolą Grupy;
- lub
- obecny obowiązek, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ nie jest prawdopodobne, że nastąpi wpływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązku lub kwoty obowiązku nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie.

Zobowiązania warunkowe na 30.06.2023		
Rodzaj zobowiązania warunkowego	Data zawarcia	Kwota
Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A., a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem; VD Serwis sp. z o.o. jako Dłużnikiem	09.10.2015	Vantage Development S.A. 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
Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem, VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Dłużnikiem	13.07.2016	Vantage Development S.A. 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
Umowa gwarancji pomiędzy mBank S.A. a Vantage Development S.A.	29.07.2022	Gwarancja na kwotę 596 031,32 PLN z terminem ważności do dnia 31.12.2023 roku za zobowiązania Vantage Development S.A. wobec PROJEKT J Sp. z o. o., zabezpieczająca terminową płatność za najem pomieszczeń biurowych zgodnie z umową najmu

Zobowiązania warunkowe na 31.12.2022		
Rodzaj zobowiązania warunkowego	Data zawarcia	Kwota
Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A., a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem; VD Serwis sp. z o.o. jako Dłużnikiem	09.10.2015	Vantage Development S.A. 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
Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem, VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Dłużnikiem	13.07.2016	Vantage Development S.A. 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
Umowa gwarancji pomiędzy mBank S.A. a Vantage Development S.A.	29.07.2022	Gwarancja na kwotę 596 031,32 PLN z terminem ważności do dnia 31.12.2023 roku za zobowiązania Vantage Development S.A. wobec PROJEKT J Sp. z o. o., zabezpieczająca terminową płatność za najem pomieszczeń biurowych zgodnie z umową najmu

7.6 Podział zysku za rok 2022

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Jednostki Dominującej zgodnie z uchwałą z dnia 30 czerwca 2023 przeznaczyło jednostkowy zysk netto spółki za rok 2022 na kapitał zapasowy.

7.7 Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 23 sierpnia 2023 roku doszło do definitywnego przydziału i wyemitowania 24.000 sztuk obligacji Spółki na okaziciela serii AA o łącznej wartości 24.000.000,00 EUR, o wartości nominalnej 1.000,00 EUR każda, w wyniku rozrachunku takich obligacji na rynku pierwotnym i zarejestrowania ich w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Obligacje serii AA zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

Zatwierdzenie Skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2023

Niniejsze Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Grupy Kapitałowej Vantage Development dnia 2 października 2023 roku.

.....

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

.....

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

.....

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

**Śródroczne skrócone jednostkowe
sprawozdanie finansowe za okres
od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r.**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	59
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	60
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	61
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	62
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	63
1.1 INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE	63
1.2 SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI	63
1.3 JEDNOSTKI ZALEŻNE.....	64
1.4 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	64
1.5 WPŁYW NOWYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI	65
2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	67
2.1 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	67
2.2 KOSZT WŁASNY PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	67
2.3 POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	67
2.4 PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	68
3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DOTYCZĄCE OPODATKOWANIA	68
4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ..	69
4.1 WARTOŚCI NIEMATERIALNE	69
4.2 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	71
4.3 ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	72
4.4 POŻYCZKI UDZIELONE KRÓTKOTERMINOWE	73
4.5 ZAPASY.....	73
4.6 NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE.....	74
4.7 ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ŚRODKI PIENIĘŻNE NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH.....	75
4.8 AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY.....	75
4.9 REZERWY KRÓTKOTERMINOWE.....	75
4.10 OTRZYMANE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE	76
4.11 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	76
4.12 POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.....	76
5. POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	77
5.1 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	77
5.2 STRUKTURA ZATRUDNIENIA.....	77
5.3 PODMIOTY POWIĄZANE	78
5.4 WYNAGRODZENIA KADRY KIEROWNICZEJ SPÓŁKI	79
5.5 PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2022	79
5.6 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	79

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z
CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	Nota	01.01.2023 - 30.06.2023 (dane niebadane, przeglądane)	01.01.2022 - 30.06.2022 (dane niebadane, przeglądane)
Przychody ze sprzedaży	2.1	352 231	18 726
Koszt własny sprzedaży	2.2	(342 240)	(20 460)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		9 991	(1 734)
Koszty sprzedaży	2.2	(971)	(684)
Koszty ogólnego zarządu	2.2	(2 540)	(2 728)
Zysk/(strata) ze sprzedaży		6 480	(5 146)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania aktywów przeznaczonych do sprzedaży		(6 672)	-
Inne przychody operacyjne	2.3	920	519
Inne koszty operacyjne	2.3	(266)	(19)
Zysk z działalności operacyjnej		462	(4 646)
Przychody finansowe	2.4	111 581	21 500
Koszty finansowe	2.4	(17 625)	(16 858)
Przychody / (koszty) finansowe netto		93 956	4 642
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		94 418	(4)
Podatek dochodowy	3	(12 382)	2 982
Zysk netto		82 036	2 978

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI
FINANSOWEJ**

AKTYWA	Nota	30.06.2023 (dane niebadane, przeładowane)	31.12.2022 (dane badane)
Wartości niematerialne	4.1	868	868
Rzeczowe aktywa trwałe	4.2	9 054	3 744
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	4.3	96 455	96 455
Pozostałe aktywa		1 071	853
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	-	9 230
Aktywa trwałe		107 448	111 150
Zapasy	4.5	1 266 587	1 471 375
Pożyczki krótkoterminowe	4.4	557 025	206 742
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa	4.6	351 507	213 632
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.7	22 268	90 119
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	4.7	1 000	-
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	4.8	16 990	-
Aktywa obrotowe		2 215 377	1 981 868
Aktywa razem		2 322 825	2 093 018

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.06.2023 (dane niebadane, przeładowane)	31.12.2022 (dane badane)
Kapitał podstawowy		30 110	30 110
Kapitał zapasowy		432 629	426 107
Pozostałe kapitały rezerwowe		3 327	3 327
Zyski zatrzymane		81 953	6 439
Kapitał własny razem		548 019	465 983
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	1 790	-
Rezerwy długoterminowe		125	-
Oprocentowane pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu		5 694	308
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		24 563	29 641
Pozostałe zobowiązania	4.12	5 595	3 597
Zobowiązania długoterminowe		37 767	33 546
Rezerwy krótkoterminowe	4.9	2 686	7 667
Oprocentowane pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu		1 348 252	1 283 994
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		1 938	2 118
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	4.11	381 886	298 929
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4.11	631	781
Zaliczki otrzymane od klientów		1 476	-
Zobowiązania przypisane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	4.8	170	-
Zobowiązania krótkoterminowe		1 737 039	1 593 489
Zobowiązania razem		1 774 806	1 627 035
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 322 825	2 093 018

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z
PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
		(dane niebadane, przeglądane)	(dane niebadane, przeglądane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		94 418	(4)
Korekty:			
Amortyzacja		907	782
(Zysk) / Strata z tytułu różnic kursowych		(71 759)	16 316
(Zysk) / Strata z tytułu odsetek		3 187	(4 662)
(Zysk) / Strata z działalności inwestycyjnej		4 257	-
(Zysk) / Strata z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		7 012	-
Podatek dochodowy zapłacony		(1 513)	175
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy	2.4	(29 591)	(15 696)
Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa		(137 919)	(15 009)
Zapasy		186 043	(253 211)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania		84 263	(16 494)
Zaliczki otrzymane od klientów		1 476	-
Rezerwy		(4 856)	(1 439)
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych		(1 000)	-
Pozostałe korekty		-	5
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		134 925	(289 237)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Otrzymane odsetki	4.4	192	-
Splata udzielonych pożyczek (część kapitałowa)	4.4	13 264	3 700
Udzielone pożyczki	4.4	(357 370)	(1 610)
Otrzymane dywidendy		29 417	15 357
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		45	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		(950)	(431)
Zakup udziałów i akcji w jednostkach powiązanych		(4 000)	(75)
Sprzedaż udziałów i akcji w jednostkach powiązanych		-	1 480
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(319 402)	18 421
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek	4.10	116 839	232 050
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu		(213)	(368)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		116 626	231 682
Przepływy pieniężne netto razem		(67 851)	(39 134)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu			
		90 119	80 369
Różnice kursowe od środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu			
		22 268	41 235
Stan środków pieniężnych wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	4.7	22 268	41 235

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
1 stycznia 2023	30 110	426 107	3 327	6 439	465 983
Zysk netto za okres	-	-	-	82 036	82 036
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	82 036	82 036
Przeniesione z zysków zatrzymanych na kapitał zapasowy	-	6 522	-	(6 522)	-
30 czerwca 2023	30 110	432 629	3 327	81 953	548 019

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
1 stycznia 2022	30 110	385 559	3 327	48 895	467 891
Zysk / (strata) netto za okres	-	-	-	2 978	2 978
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	2 978	2 978
Przeniesione z zysków zatrzymanych na kapitał zapasowy	-	48 978	-	(48 978)	-
30 czerwca 2022	30 110	434 537	3 327	2 895	470 869

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1 Informacje ogólne o Spółce

Nazwa	Vantage Development Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Jaworska 11, 53-612 Wrocław
Rejestracja	Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy
KRS	0000030117
NIP	896-00-00-701

Vantage Development spółka akcyjna (zwana dalej „Jednostką Dominującą” lub „Spółką”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. (zwanej dalej „Grupą”).

Spółka została wpisana do rejestru 24 lipca 2001 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki w okresie była działalność holdingowa. Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development. Do zadań Spółki należy m.in. działalność holdingowa, w tym w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych, dotyczących rozwoju Grupy Kapitałowej, nabywanie lub zbywanie gruntów, zarządzanie projektami deweloperskimi, realizowanymi przez podmioty należące do Grupy Kapitałowej Spółki i spoza niej (w tym w szczególności: koordynacja i nadzór nad wykonawcami robót budowlanych, prowadzenie działań sprzedażowych i najmowych, a także marketingowych, zarządzanie nieruchomościami przeznaczonymi do najmu), koordynacja i wdrażanie rozwiązań z zakresu finansów i kontrolingu jednostek zależnych.

1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

- Eyal Keltsh - Prezes Zarządu,
- Marta Hejak - Wiceprezes Zarządu,
- Dariusz Pawlukowicz - Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszych Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzili:

- Oscar Kazanelson - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Martin Thiel - Zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Harboe Vaagt - Członek Rady Nadzorczej,
- Claudia Hoyer - Członek Rady Nadzorczej,
- Radosław Biedecki - Członek Rady Nadzorczej,
- Przemysław Kurczewski - Członek Rady Nadzorczej,

Na dzień 30 czerwca 2023 roku, podmiotem dominującym Spółki jest TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, Niemcy (podmiot należący do Grupy TAG

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Immobilien AG). Akcje TAG Immobilien AG są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie.

1.3 Jednostki zależne

Spółka	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	
			30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Jednostki zależne bezpośrednio				
VD sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	100%	100%
VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	100%	100%
VD sp. z o. o. Mieszkania XX sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Buforowa 89	100%	100%
VD Rent Wrocław 1 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100%	100%
VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100%	100%
TAG Residential Real Estate 2 Sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w obszarze najmu	100%	100%
VD Rent Łódź 1 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych w Łodzi	100%	100%
VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych w Poznaniu	100%	100%
Jednostki współkontrolowane				
Port Popowice sp. z o. o. sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65%	65%
Popowice sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie realizacji inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65%	65%
Biznes Port sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja budynku biurowego w inwestycji Port Popowice	65%	65%
Jednostki stowarzyszone				
IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	50%	50%

1.4 Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” [MSR 34].

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, mające zastosowanie do niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego MSSF nie różnią się od MSSF UE.

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego.

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jest przedstawione w polskich złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, zaokrąglane są do tysięcy PLN (‘000 PLN’).

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle jego najlepszej oceny, niniejsze Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej Spółki w niezmienionej formie i zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

1.5 Wpływ nowych standardów i interpretacji

Nowe standardy, zmiany do standardów i interpretacje, które zostały przyjęte przez Unię Europejską, i są obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku są następujące:

Standard	Opis zmian	Data wejścia w życie
Zmiany do MSR 1 <i>Prezentacja sprawozdań finansowych</i> („MSR 1”) i Stanowisko praktyczne do MSSF 2: <i>Ujawnienia w zakresie Polityki rachunkowości</i>	Zmiany do MSR 1 wymagają od spółek ujawniania informacji dotyczących istotnych zasad rachunkowości zamiast znaczących zasad (polityki) rachunkowości.	1 stycznia 2023 roku
Zmiany do MSR 8 <i>Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów</i> („MSR 8”)	Zmiany wprowadziły definicję „wartości szacunkowych” i obejmowały inne zmiany do MSR 8 wyjaśniające, jak odróżnić zmiany zasad (polityki) rachunkowości od zmian wartości szacunkowych.	1 stycznia 2023 roku
Zmiany do MSR 12 <i>Podatek dochodowy</i> Podatek odroczony dotyczący aktywa oraz zobowiązania ujętego w wyniku pojedynczej transakcji („MSR 12”)	Zmiany zawężają zakres zastosowania zwolnienia z początkowego ujęcia podatku odroczonego w celu wyłączenia transakcji, w wyniku których powstają różnice przejściowe w równej wysokości lub które wzajemnie się kompensują.	1 stycznia 2023 roku
MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” („MSSF 17”)	Nowy standard zastępuje MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”. Określa zasady ujmowania, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących umów ubezpieczeniowych objętych zakresem tego standardu.	1 stycznia 2023 roku

Powyższe zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej nie miały istotnego wpływu na zaprezentowane dane niniejszego Jednostkowego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską są następujące:

Standard	Opis zmian	Data wejścia w życie*
Zmiany do MSSF 10 <i>Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe</i> („MSSF 10”) oraz MSR 28 <i>Jednostki Stowarzyszone - Sprzedaż lub Przekazanie Aktywów Pomędzy Inwestorem a Spółką Stowarzyszoną lub Wspólnym</i>	Ujęcie zysku/straty z transakcji ze spółką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem w zależności od tego, czy przekazane aktywa stanowiły przedsięwzięcie.	Zatwierdzenie zmian odroczone na czas nieokreślony

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

<i>Przedsięwzięciem („MSR 28”)</i>		
Zmiany do MSR 1 <i>Prezentacja sprawozdań finansowych</i> („MSR 1”)	Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe.	1 stycznia 2024 roku
Zmiany do MSR 1 <i>Prezentacja sprawozdań finansowych</i> („MSR 1”)	Zobowiązania krótkoterminowe lub długoterminowe zawierające warunki dotyczące wskaźników finansowych określone w umowie kredytowej (kovenantów).	1 stycznia 2024 roku
Zmiany do MSSF 16 <i>Leasing - Zobowiązanie leasingowe w ramach transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego</i> („MSSF 16”)	Zmiany do MSSF 16 Leasing wpływają na sposób rozliczania przez sprzedawcę-leasingodawcę zmiennych opłat leasingowych w ramach transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Zmiany wprowadzają nowy model księgowania płatności zmiennych i będą wymagać od sprzedających-leasingobiorców ponownej oceny i ewentualnego przekształcenia transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego zawieranych od 2019 r.	1 stycznia 2024 roku
Zmiany do MSR 7 <i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i> („MSR 7”) oraz MSSF 7 – <i>Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji</i> („MSSF 7”)	Zmiany wprowadzają dodatkowe wymogi dotyczące ujawniania przez Spółkę informacji na temat umów finansowania dostawców, które umożliwią użytkownikom (inwestorom) ocenę wpływu tych umów na zobowiązania i przepływy pieniężne Spółki oraz narażenie Spółki na ryzyko utraty płynności. Zmiany mają zastosowanie do umów finansowania dostawców, nie mają jednak zastosowania do umów dotyczących finansowania należności lub zapasów.	1 stycznia 2024 roku
Zmiany do MSR 12 <i>Podatek dochodowy</i> Międzynarodowa Reforma Podatkowa – Reguły Modelowe Filaru Drugiego („MSR 12”)	Zmiany wprowadzają: 3. obowiązkowy tymczasowy wyjątek od reguł rachunkowości dotyczących podatków odroczonej wynikających z jurysdykcyjnego wprowadzenia reguł modelowych Filaru Drugiego; 4. wymogi ujawniania informacji przez czytelnikom sprawozdań finansowych lepszego zrozumienia narażenia podmiotu na podatki dochodowe Filaru Drugiego wynikające z tego ustawodawstwa, w szczególności przed datą wejścia w życie.	Spółka stosuje zmiany po wejściu w życie odpowiednich przepisów podatkowych, ale nie później niż do 31.12.2023 r.

Wyżej wymienione standardy oraz zmiany do standardów, które oczekują na zatwierdzenie Unii Europejskiej nie będą miały istotnego wpływu na jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe.

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

2.1 Przychody ze sprzedaży

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF15)	349 831	16 635
- usługi zarządzania projektami i nieruchomościami	6 580	5 347
- usługi budowlane	-	10 782
- pozostałe usługi	4 760	506
- przychody ze sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na wynajem	338 491	-
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF16)	2 400	2 091
- najem	2 400	2 091
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów razem	352 231	18 726

2.2 Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Amortyzacja	(907)	(782)
Zużycie materiałów i energii	(424)	(687)
Usługi obce	(146 362)	(240 108)
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(8 199)	(8 629)
Pozostałe koszty rodzajowe	(6 411)	(4 892)
Koszty według rodzaju, razem	(162 303)	(255 098)
Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	(183 448)	231 226
Koszty podstawowej działalności operacyjnej, w tym:	(345 751)	(23 872)
Koszty własny sprzedaży	(342 240)	(20 460)
Koszty sprzedaży	(971)	(684)
Koszty ogólnego zarządu	(2 540)	(2 728)

WYNAGRODZENIA, UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE I INNE ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
wynagrodzenia	(6 654)	(7 125)
składki na ubezpieczenie społeczne	(1 389)	(1 223)
inne świadczenia pracownicze	(156)	(281)
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze razem	(8 199)	(8 629)

2.3 Pozostała działalność operacyjna

INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
rozwiązane odpisów na należności	-	15
sprzedaż niefinansowych aktywów trwałych	6	-
odszkodowania	-	138
korekta roczna VAT	903	353
pozostałe	11	13
Inne przychody operacyjne razem	920	519

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

INNE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
likwidacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(263)	-
pozostałe	(3)	(19)
Inne koszty operacyjne razem	(266)	(19)

2.4 Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Przychody z tytułu dywidend	29 591	15 696
Przychody finansowe z tytułu odsetek	11 083	5 709
odsetki od środków na rachunkach bieżących i terminowych	714	594
odsetki od udzielonych pożyczek, w tym:	10 369	5 115
- od jednostek powiązanych	10 369	5 115
Inne przychody finansowe	70 907	95
różnice kursowe	70 907	-
pozostałe	-	95
Przychody finansowe razem	111 581	21 500

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Koszty z tytułu odsetek	(13 589)	(460)
od pożyczek, w tym:	(13 286)	(434)
- od jednostek powiązanych	(13 286)	(434)
od zobowiązań leasingowych	(270)	(18)
pozostałe odsetki	(33)	(8)
Inne koszty finansowe	(4 036)	(16 398)
odpis z tytułu utraty wartości pożyczek (wg MSSF 9)	(4 000)	-
różnice kursowe	-	(16 398)
pozostałe	(36)	-
Koszty finansowe razem	(17 625)	(16 858)

3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DOTYCZĄCE OPODATKOWANIA

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	30.06.2023	31.12.2022
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	436	1 403
pozostałych rezerw	372	692
odpisów z tytułu utraty wartości pożyczek	760	-
odpisów aktualizujących należności	2	2
wyceny i odsetek od pożyczek	4 133	7 222
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	90
przeszacowania aktywów przeznaczonych do sprzedaży (szczegóły w Nocie 4.8)	1 268	-
Razem	6 971	9 409
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 971)	(179)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	9 230

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

REZERWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	30.06.2023	31.12.2022
odsetek od pożyczek i objętych obligacji	7 216	-
odsetek zapłaconych skapitalizowanych w wartość zapasów	179	179
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	203	-
rozliczeń Podatkowej Grupy Kapitałowej	1 163	-
Razem	8 761	179
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 971)	(179)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 790	-

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	(1 362)	(7)
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	47
Podatek bieżący razem	(1 362)	40
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(11 020)	2 942
Podatek odroczony razem	(11 020)	2 942
Podatek dochodowy razem	(12 382)	2 982

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Zysk (Strata) brutto	94 418	(45)
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(17 939)	1
Efekt podatkowy dochodów niezaliczanych do dochodu do opodatkowania	5 622	2 982
Efekt podatkowy kosztów nieuznawanych za koszty uzyskania przychodu	(174)	(57)
Efekt podatkowy różnic przejściowych, od których nie utworzono aktywów na odroczony podatek dochodowy w latach ubiegłych	(75)	-
Efekt podatkowy kosztów niebędących kosztami bilansowymi	-	48
Pozostałe różnice	184	8
Ociążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(12 382)	2 982

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

4.1 Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.06.2023	31.12.2022
nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
inne wartości niematerialne	843	825
wartości niematerialne w toku wytwarzania	25	43
Pozostałe wartości niematerialne razem	868	868

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Stan na 30.06.2023

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne w toku wytwarzania	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	2 512	43	2 555
b) zwiększenia	170	161	331
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	-	161	161
- transfery	170	-	170
c) zmniejszenia	-	(179)	(179)
- inne	-	(9)	(9)
- transfery	-	(170)	(170)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	2 682	25	2 707
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 687	-	1 687
f) amortyzacja za okres	152	-	152
- zwiększenia	152	-	152
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	1 839	-	1 839
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	825	43	868
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	843	25	868

Stan na 30.06.2022

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne w toku wytwarzania	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	2 652	-	2 652
b) zwiększenia	3	63	66
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	-	63	63
- transfery	3	-	3
c) zmniejszenia	-	(3)	(3)
- transfery	-	(3)	(3)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	2 655	60	2 715
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 470	-	1 470
f) amortyzacja za okres	224	-	224
- zwiększenia	224	-	224
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	1 694	-	1 694
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	1 182	-	1 182
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	961	60	1 021

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

4.2 Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2023	31.12.2022
a) środki trwałe, w tym:	9 029	1 284
- budynki i budowle	6 713	284
- urządzenia techniczne i maszyny	182	263
- środki transportu	681	696
- inne środki trwałe	1 453	41
b) środki trwałe w budowie	25	2 460
Rzeczowe aktywa trwałe razem	9 054	3 744

Stan na 30.06.2023

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	3 012	609	1 327	514	5 462
b) zwiększenia	7 063	10	208	1 517	8 798
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	7 063	10	208	1 517	8 798
c) zmniejszenia	(2 848)	(159)	(283)	(471)	(3 761)
- zbycie	-	-	(39)	-	(39)
- likwidacja	(2 848)	(159)	(244)	(471)	(3 722)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	7 227	460	1 252	1 560	10 499
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	2 728	346	631	473	4 178
f) amortyzacja za okres:	441	62	173	79	755
- zwiększenia	441	62	173	79	755
- zmniejszenia	(2 655)	(130)	(233)	(445)	(3 463)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	514	278	571	107	1 470
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	284	263	696	41	1 284
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	6 713	182	681	1 453	9 029

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Stan na 30.06.2022

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	3 012	514	1 146	525	5 197
b) zwiększenia	-	111	84	-	195
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie		111	84		195
c) zmniejszenia	-	-	(28)	-	(28)
- likwidacja			(28)		(28)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	3 012	625	1 202	525	5 364
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	2 103	273	531	439	3 346
f) amortyzacja za okres:	315	60	159	24	558
- zwiększenia	315	60	159	24	558
- zmniejszenia	-	-	(28)	-	(28)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	2 418	333	662	463	3 876
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	909	241	615	86	1 851
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	594	292	540	62	1 488

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	30.06.2023	31.12.2022
własne	8 373	3 048
używane na podstawie umowy leasingu (środki transportu)	681	696
Środki trwałe bilansowe razem	9 054	3 744

4.3 Zmiany udziałów i akcji w jednostkach powiązanych

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
a) wartość brutto na początek okresu	96 455	125 866
b) zwiększenia	-	75
- objęcie udziałów	-	75
c) zmniejszenia	-	(1 480)
- sprzedaż udziałów	-	(1 480)
d) wartość brutto na koniec okresu	96 455	124 461
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	96 455	125 866
i) wartość netto na koniec okresu	96 455	124 461

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

4.4 Pożyczki udzielone krótkoterminowe

ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
a) wartość brutto na początek okresu	206 742	159 233
b) zwiększenia	377 922	12 876
- udzielenie pożyczek	357 370	1 610
- naliczone odsetki od pożyczek	10 369	5 772
- kapitalizacja odsetek	10 183	5 494
c) zmniejszenia	(23 639)	(9 851)
- spłata pożyczek	(13 264)	(3 700)
- spłata odsetek	(192)	-
- kapitalizacja odsetek	(10 183)	(5 494)
- wycena wg skorygowanej ceny nabycia	-	(657)
d) wartość brutto na koniec okresu	561 025	162 258
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
- zwiększenia	(4 000)	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(4 000)	-
g) wartość netto na początek okresu	206 742	159 233
i) wartość netto na koniec okresu	557 025	162 258

Stan na 30.06.2023

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Razem saldo pożyczki
VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o.	18.05.2021	31.12.2023	WIBOR 6M + marża	14 292
	01.06.2021	31.12.2023	WIBOR 6M + marża	56 466
	19.06.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	160 806
VD Rent Wrocław 2 sp. z o.o.	16.08.2021	31.12.2023	WIBOR 6M + marża	54 546
	11.10.2022	31.12.2023	WIBOR 6M + marża	77 500
	19.06.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	99 209
VD Rent Poznań 1 sp. z o.o.	19.06.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	98 206
odpisy z tytułu utraty wartości				(4 000)
Razem				557 025

4.5 Zapasy

ZAPASY	30.06.2023	31.12.2022
a) produkty i produkcja w toku	1 266 574	1 471 362
b) towary	13	13
Zapasy razem	1 266 587	1 471 375

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

PRODUKTY I PRODUKCJA W TOKU W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.06.2023)	Grunt	Opłata z tytułu PWUG(1) (wg MSSF 16)	Nakłady inwestycyjne	Odsetki	RAZEM
Wrocław	280 182	15 383	131 684	7 516	434 765
Poznań	103 817	1 798	239 549	5 587	350 751
Łódź	52 415	1 779	137 647	2 537	194 378
Gdańsk	223 781	3 367	7 000	2 566	236 714
Kraków	34 098	4 174	1 620	529	40 421
Katowice	8 547	-	805	193	9 545
RAZEM	702 840	26 501	518 305	18 928	1 266 574

(1)Prawo wieczystego użytkowania gruntów (wg MSSF 16)

PRODUKTY I PRODUKCJA W TOKU W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2022)	Grunt	Opłata z tytułu PWUG(1) (wg MSSF 16)	Nakłady inwestycyjne	Odsetki	RAZEM
Wrocław	346 714	17 089	241 847	8 097	613 747
Poznań	119 053	1 738	278 772	5 115	404 678
Łódź	52 415	1 603	108 916	1 764	164 698
Gdańsk	223 781	7 747	5 380	2 565	239 473
Kraków	34 098	3 582	1 357	529	39 566
Katowice	8 547	-	562	91	9 200
RAZEM	784 608	31 759	636 834	18 161	1 471 362

(1)Prawo wieczystego użytkowania gruntów (wg MSSF 16)

4.6 Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.06.2023	31.12.2022
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	343 735	200 375
- od jednostek powiązanych	325 836	182 596
- od pozostałych jednostek	17 899	17 779
b) należności publiczno-prawne, w tym:	3 815	12 487
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	983	498
- od jednostek powiązanych	426	251
- od pozostałych jednostek	557	247
Należności krótkoterminowe brutto razem	348 533	213 360
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	6	6
Należności krótkoterminowe netto razem	348 527	213 354
Pozostałe aktywa krótkoterminowe	2 980	278
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa	351 507	213 632

ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI	30.06.2023	31.12.2022
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	1 486	1 347
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	35	5
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	6	49
Razem	1 527	1 401

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

ZMIANY ODPIŚÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	30.06.2023	31.12.2022
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na początek okresu	6	16
Zwiększenie	-	20
Zmniejszenie	-	(30)
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na koniec okresu	6	6

4.7 Środki pieniężne oraz Środki pieniężne na rachunkach powierniczych

ŚRODKI PIENIĘŻNE	30.06.2023	31.12.2022
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22 268	90 119
Środki pieniężne	22 268	90 119

ŚRODKI PIENIĘŻNE NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	30.06.2023	31.12.2022
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	1 000	-
Razem	1 000	-

4.8 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30.06.2023	31.12.2022
Nieruchomość gruntowa (Poznań) (1)	16 990	-
Razem	16 990	-

ZOBOWIĄZANIA PRZYPISANE DO AKTYWÓW PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY	30.06.2023	31.12.2022
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	170	-
Razem	170	-

(1) Szczegóły zaprezentowano w Nocie 6.4 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4.9 Rezerwy krótkoterminowe

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	30.06.2022	31.12.2022
a) stan na początek okresu	7 667	4 635
- rezerwa na urlopy	434	367
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	6 948	4 205
- rezerwa na podatki	285	63
b) zwiększenia	2 463	7 604
- rezerwa na urlopy	532	434
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	1 640	6 948
- rezerwa na podatki	291	222
c) wykorzystanie	(7 444)	(4 572)
- rezerwa na urlopy	(434)	(367)
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	(6 948)	(4 205)
- rezerwa na podatki	(62)	-
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	2 686	7 667
- rezerwa na urlopy	532	434
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	1 640	6 948
- rezerwa na podatki	514	285
Rezerwy krótkoterminowe RAZEM	2 686	7 667

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

4.10 Otrzymane pożyczki krótkoterminowe

ZMIANY POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	30.06.2023	30.06.2022
a) wartość na początek okresu	1 283 722	736 508
b) zwiększenia	135 042	251 888
- otrzymanie pożyczek	116 839	232 050
- naliczone odsetki od pożyczek	18 203	3 521
- wycena wynikająca z różnic kursowych	-	16 317
c) zmniejszenia	(71 453)	-
- wycena wynikająca z różnic kursowych	(71 453)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	1 347 311	988 396

Pożyczkodawca	Waluta	Wartość nominalna	Oprocentowanie	Termin zapadalności	30.06.2023	31.12.2022
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	EUR	325 000 000	2,80%-4,03%	31.10.2023	1 347 311	1 283 722
Razem					1 347 311	1 283 722

4.11 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	30.06.2023	31.12.2022
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	86 489	121 572
- wobec jednostek powiązanych	648	247
- wobec pozostałych jednostek	85 841	121 325
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	3 564	1 507
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	745	1 367
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	961	5 100
- z tytułu zakupu udziałów TAG Residential Real Estate 2 Sp. z o.o.	-	4 000
- pozostałe	961	1 100
e) przychody przyszłych okresów z tytułu sprzedaży nieruchomości przeznaczonych do wynajmu	290 127	169 383
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe razem	381 886	298 929

4.12 Pozostałe zobowiązania

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30.06.2023	31.12.2022
a) kaucje długoterminowe	5 460	3 385
b) przychody przyszłych okresów - usługi usuwania usterek rozliczane w czasie	135	212
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	5 595	3 597

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

5. POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE**5.1 Zobowiązania warunkowe**

Zobowiązania warunkowe na 30.06.2023		
Rodzaj zobowiązania warunkowego	Data zawarcia	Kwota
Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A., a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem; VD Serwis sp. z o.o. jako Dłużnikiem	09.10.2015	Vantage Development S.A. 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
Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development SA jako poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako wierzycielem, VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako dłużnikiem	13.07.2016	Vantage Development S.A. 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
Umowa gwarancji pomiędzy mBank S.A., a Vantage Development S.A.	29.07.2022	Gwarancja na kwotę 596 031,32 PLN z terminem ważności do dnia 31.12.2023 roku za zobowiązania Vantage Development S.A. wobec PROJEKT J Sp. z o. o., zabezpieczająca terminową płatność za najem pomieszczeń biurowych zgodnie z umową najmu

Zobowiązania warunkowe na 31.12.2022		
Rodzaj zobowiązania warunkowego	Data zawarcia	Kwota
Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A., a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzyciel; VD Serwis sp. z o.o. jako dłużnikiem	09.10.2015	Vantage Development S.A. 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
Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako wierzycielem, VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako dłużnikiem	13.07.2016	Vantage Development S.A. 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
Umowa gwarancji pomiędzy mBank S.A., a Vantage Development S.A.	29.07.2022	Gwarancja na kwotę 596 031,32 PLN z terminem ważności do dnia 31.12.2023 roku za zobowiązania Vantage Development S.A. wobec PROJEKT J Sp. z o. o., zabezpieczająca terminową płatność za najem pomieszczeń biurowych zgodnie z umową najmu

5.2 Struktura zatrudnienia

ZATRUDNIENIE /w osobach/	30.06.2023	31.12.2022
Liczba pracowników	97	110

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

5.3 Podmioty powiązane

Jednostka powiązana	Obroty	
	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Przychody z umów z klientami	345 520	16 287
Biznes Port Sp. z o.o.	7	8
IPD Invest Sp. z o.o.	4	5
Spółki Grupy Kapitałowej ROBYG S.A.	96	-
Port Popowice Sp. z o.o.	7	8
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	2 057	3 418
TAG Immobilien AG	5	-
TAG Residential Real Estate 2 Sp. z o.o.	1	2
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	864	11 249
VD Rent Łódź 1 Sp. z o.o.	3 573	5
VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o.	97 994	5
VD Rent Wrocław 1 Sp. z o.o.	145 731	423
VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o.	94 781	335
VD SERWIS Sp. z o.o.	338	744
VD Sp. z o.o.	54	58
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX Sp. k.	8	9
Finanse VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	-	2
Ogrody Botaniczne Sp. z o.o.	-	5
Promenady IX VD Sp. z o.o.	-	2
VD Mieszkania XVII Sp. z o.o.	-	2
VD Mieszkania XVIII Sp. z o.o.	-	7
Przychody finansowe	82 472	37 222
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	71 758	16 316
VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o.	256	-
VD Rent Wrocław 1 Sp. z o.o.	3 594	2 043
VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o.	6 326	1 768
VD SERWIS Sp. z o.o.	192	633
VD Sp. z o.o.	346	196
Ogrody Botaniczne Sp. z o.o.	-	763
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	-	8 099
Promenady IX VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	2 868
VD Mieszkania XVII sp. z o.o.	-	32
VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	4 249
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX Sp. k.	-	255
Koszty operacyjne	1 304	1 159
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	8	3
Spółki Grupy Kapitałowej ROBYG S.A.	408	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	47	68
VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o.	6	-
VD Rent Wrocław 1 Sp. z o.o.	-	65
VD SERWIS Sp. z o.o.	1	1
VD Sp. z o.o.	834	1 022

(1) Podmioty powiązane należące do Grupy TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH.

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Salda z podmiotami powiązаныmi Spółki w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i aktywa finansowe	Udzielone pożyczki	Otrzymane pożyczki
	30 czerwca 2023			
Akcjonariusze	-	-	-	1 347 311
Jednostki zależne	290 775	326 262	561 025	-
Razem	290 775	326 262	561 025	1 347 311

5.4 Wynagrodzenia kadry kierowniczej Spółki

	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Wynagrodzenia (w tym premie) osób zarządzających oraz nadzorujących	1 001	2 951
Razem	1 001	2 951

5.5 Podział zysku za rok 2022

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Jednostki Dominującej zgodnie z uchwałą z dnia 30 czerwca 2023 roku przeznaczyło jednostkowy zysk netto spółki za rok 2022 na kapitał zapasowy.

5.6 Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 23 sierpnia 2023 roku doszło do definitywnego przydziału i wyemitowania 24.000 sztuk obligacji Spółki na okaziciela serii AA o łącznej wartości 24.000.000,00 EUR, o wartości nominalnej 1.000,00 EUR każda, w wyniku rozrachunku takich obligacji na rynku pierwotnym i zarejestrowania ich w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Obligacje serii AA zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

**Zatwierdzenie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego
na dzień 30 czerwca 2023**

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 2 października 2023 roku.

.....

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

.....

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

.....

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu