



VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

*Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok
zakończony 31 grudnia 2023 roku*

VANTAGE DEVELOPMENT

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

ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH.....	6
ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	8
1.1 INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE.....	8
1.2 SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI	8
1.3 JEDNOSTKI ZALEŻNE.....	9
1.4 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	10
1.5 WAŻNE SZACUNKI I OSĄDY	11
1.6 WPŁYW NOWYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI	11
1.7 WALUTA FUNKCJONALNA I TRANSAKcje W WALUTACH OBCYCH	13
1.8 ZMIANA PREZENTACJI DANYCH PORÓWNAWCZYCH	13
2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	15
2.1 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	15
2.2 KOSZT WŁASNY PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	17
2.3 POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	18
2.4 PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	18
3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DOTYCZĄCE OPODATKOWANIA	19
4. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM.....	22
4.1 INSTRUMENTY FINANSOWE I WARTOŚĆ GODZIWA.....	22
4.2 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	27
4.2.1 Zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	27
4.2.2 Ryzyko kredytowe.....	28
4.2.3 Ryzyko utraty płynności finansowej	29
4.2.4 Ryzyko walutowe	29
5. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	30
5.1 WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30
5.2 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	32
5.3 UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	34
5.4 POŻYCZKI UDZIELONE KRÓTKOTERMINOWE ORAZ POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	36
5.5 ZAPASY.....	37
5.6 NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE AKTYWA	39
5.7 ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ŚRODKI PIENIĘŻNE NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	41
5.8 AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	42
5.9 KAPITAŁ WŁASNY	42
5.10 REZERWY KRÓTKOTERMINOWE.....	43
5.11 OPROCENTOWANE POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU.....	44
5.12 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	48
6. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH.....	49
6.1 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZADŁUŻENIA	49
7. POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	50
7.1 POLITYKA ZARZĄDZANIA KAPITAŁEM	50
7.2 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	51
7.3 STRUKTURA ZATRUDNIENIA	51
7.4 PODMIOTY POWIĄZANE	52
7.5 WYGNAGRODZENIA KADRY KIEROWNICZEJ SPÓŁKI	52
7.6 PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2022 ORAZ PROPOZYCJA PODZIAŁU ZYSKU ZA ROK 2023	53

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

7.7	WYNAGRODZENIE PODMIOTU BADAJĄCEGO SPRAWOZDANIE FINANSOWE	53
7.8	ISTOTNE SPRAWY SPORNE	53
7.9	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	53
7.10	ZATWIERDZENIE ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU	
	53	

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	Nota	01.01.2023 - 31.12.2023 (dane badane)	01.01.2022 - 31.12.2022 (dane badane)
Przychody ze sprzedaży	2.1	799 230	105 407
Koszt własny sprzedaży	2.2	(750 765)	(103 236)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		48 465	2 171
Koszty sprzedaży	2.2	(4 261)	(1 226)
Koszty ogólnego zarządu	2.2	(6 342)	(7 847)
Zysk/(strata) ze sprzedaży		37 862	(6 902)
Inne przychody operacyjne	2.3	1 188	609
Inne koszty operacyjne	2.3	(410)	(103)
Zysk z działalności operacyjnej		38 640	(6 397)
Przychody finansowe	2.4	220 365	33 444
Koszty finansowe	2.4	(37 396)	(22 834)
Przychody / (koszty) finansowe netto		182 969	10 610
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		221 609	4 213
Podatek dochodowy	3	(21 652)	2 309
Zysk netto		199 957	6 522

VANTAGE DEVELOPMENTRoczne jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej**ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

AKTYWA	Nota	31.12.2023 (dane badane)	31.12.2022 (dane przekształcone*)	01.01.2022 (dane przekształcone*)
Wartości niematerialne	5.1	849	868	1 182
Rzeczowe aktywa trwałe	5.2	8 390	3 744	1 851
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	5.3	96 454	96 454	125 866
Pozostałe aktywa		765	854	374
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	-	9 230	4 158
Aktywa trwałe		106 458	111 150	133 430
Zapasy	5.5	965 310	1 471 375	936 333
Pożyczki udzielone	5.4	974 514	206 742	159 233
Pozostałe aktywa finansowe	5.4	11 306	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa	5.6	82 962	213 632	67 559
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	5.7	12 522	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5.7	64 809	90 119	80 369
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5.8	26 759	-	-
Aktywa obrotowe		2 138 182	1 981 869	1 243 494
Aktywa razem		2 244 640	2 093 019	1 376 924

* Wyjaśnienia dotyczące zmiany prezentacyjnej danych porównawczych opisano w notcie nr 1.8

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.12.2023 (dane badane)	31.12.2022 (dane przekształcone*)	01.01.2022 (dane przekształcone*)
Kapitał podstawowy		30 110	30 110	30 110
Kapitał zapasowy		432 629	426 107	385 559
Pozostałe kapitały rezerwowe		3 327	3 327	3 327
Zyski zatrzymane		199 874	6 439	48 896
Kapitał własny razem	5.9	665 940	465 983	467 892
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	8 507	-	-
Rezerwy długoterminowe		1 496	-	1 100
Oprocentowane pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	5.11	107 026	308	352
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		-	-	-
Pozostałe zobowiązania		4 157	3 597	1 605
Zobowiązania długoterminowe		121 186	3 906	3 057
Rezerwy krótkoterminowe	5.10	4 390	7 667	4 635
Oprocentowane pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	5.11	1 280 703	1 283 994	737 158
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	5.11	25 092	31 759	30 664
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	5.12	135 481	298 929	133 518
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 196	781	-
Zaliczki otrzymane od klientów		10 652	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		1 457 514	1 623 130	905 975
Zobowiązania razem		1 578 700	1 627 036	909 032
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 244 640	2 093 019	1 376 924

* Wyjaśnienia dotyczące zmiany prezentacyjnej danych porównawczych opisano w notcie nr 1.8

VANTAGE DEVELOPMENTRoczne jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej**ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
		(dane badane)	(dane badane)
Przeplwy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		221 609	4 213
Korekty:			
Amortyzacja		1 991	1 556
(Zysk) / Strata z tytułu różnic kursowych		(105 263)	15 663
(Zysk) / Strata z tytułu odsetek		(10 202)	(8 186)
(Zysk) / Strata z działalności inwestycyjnej		264	(10)
Podatek dochodowy zapłacony		(3 500)	(1 856)
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy		(62 508)	(16 801)
Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa		130 846	(146 430)
Zapasy		486 438	(522 985)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania		(159 526)	167 403
Zaliczki otrzymane od klientów		10 652	-
Rezerwy		(1 781)	1 932
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych		(12 522)	-
Pozostałe korekty		-	23 616
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej		496 498	(481 885)
Przeplwy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Otrzymane odsetki		193	15 146
Splata udzielonych pożyczek (część kapitałowa)		30 664	66 098
Udzielone pożyczki		(751 870)	(114 265)
Nabycie pozostałych aktywów finansowych		(11 000)	-
Otrzymane dywidendy		62 422	16 550
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		(1 109)	(2 812)
Zakup udziałów i akcji w jednostkach powiązanych		(4 000)	(4 115)
Sprzedaż udziałów i akcji w jednostkach powiązanych		-	1 575
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(674 700)	(21 823)
Przeplwy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek		116 839	516 439
Wpływy z emisji obligacji		105 615	-
Wydatki na spłatę pożyczek		(65 130)	-
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu		(683)	(2 948)
Odsetki zapłacone		(3 749)	(33)
Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej	6.1	152 892	513 458
Przeplwy pieniężne netto razem		(25 310)	9 750
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		90 119	80 369
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		64 809	90 119
Stan środków pieniężnych wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	5.7	64 809	90 119

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

ROCZNE 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	-	-	-	199 957	199 957
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	(6 522)	(6 522)
Przeniesione z zysków zatrzymanych	-	6 522	-	(6 522)	-
31 grudnia 2023	30 110	432 629	3 327	199 874	665 940

	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	-	-	-	6 522	6 522
Dane spółek przejętych	-	(8 430)	-	-	(8 430)
Całkowite dochody ogółem za okres	-	(8 430)	-	6 522	(1 908)
Przeniesione z zysków zatrzymanych	-	48 978	-	(48 978)	-
31 grudnia 2022	30 110	426 107	3 327	6 439	465 983

VANTAGE DEVELOPMENT

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

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 objętym Sprawozdaniem była działalność holdingowa. Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek, wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A.. Do zadań Spółki należy m.in. działalność holdingowa, w tym w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych, dotyczących rozwoju Grupy, nabywanie lub zbywanie gruntów, realizacja projektów deweloperskich, 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 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszych rocznego jednostkowego 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.

VANTAGE DEVELOPMENT

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

Dnia 19 stycznia 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, w związku z upływem kadencji Rady Nadzorczej, podjęło uchwały w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję, której okres będzie trwał od dnia 19 stycznia 2023 roku do 19 stycznia 2026 roku. W skład Rady Nadzorczej weszli wszyscy członkowie Rady, pełniący swoje funkcje w poprzedniej kadencji oraz dodatkowo Pan Oscar Kazanelson, który objął funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Do pełnienia funkcji Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej został powołany Pan Martin Thiel.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, podmiotem dominującym Spółki był 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 Jednostki zależne

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 stowarzyszone oraz współkontrolowane

Jednostki stowarzyszone to spółki, na które Spółka 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.

Poniższa tabela przedstawia wykaz jednostek zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych Spółki na koniec wszystkich okresów objętych niniejszym rocznym sprawozdaniem finansowym.

VANTAGE DEVELOPMENTRoczne jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Spółka	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	
			31.12.2023	31.12.2022
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 wspólnie kontrolowane				
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%

W dniu 18 grudnia 2023 roku podjęto uchwałę w sprawie podziału spółki TAG Residential Real Estate 2 sp. z o.o. poprzez przeniesienie części majątku na 4 nowo zawiązane spółki:

- VD Rent 12 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- VD Rent 13 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- VD Rent 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- VD Rent 15 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Nowe spółki zostały zarejestrowane przez sąd rejestrowy po dniu bilansowym.

1.4 Podstawa sporządzenia rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, mające zastosowanie do niniejszego rocznego 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.

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

VANTAGE DEVELOPMENT

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

Niniejsze roczne 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 roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki.

Roczne 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 Rocznojednostkowego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka sporządziła roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 26 marca 2024 roku. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Vantage Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej, niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku. Sprawozdania te będą dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem www.vantage-sa.pl w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminu przekazania raportu rocznego Spółki i skonsolidowanego raportu rocznego Grupy Kapitałowej za rok 2023.

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. Spółka 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.

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
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.
Zmiany do MSR 8 <i>Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów</i>	Zmiany wprowadziły definicję „wartości szacunkowych” i obejmowały inne zmiany do MSR 8 wyjaśniające, jak odróżnić zmiany zasad (polityki) rachunkowości od zmian wartości szacunkowych.
Zmiany do MSR 12 <i>Podatek dochodowy</i> Podatek odroczony dotyczący aktywa oraz zobowiązania ujętego w wyniku pojedynczej transakcji	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.
MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”	Nowy standard zastępuje MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”. Określa zasady ujmowania, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących umów ubezpieczeniowych objętych zakresem tego standardu.

VANTAGE DEVELOPMENT

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

Powyższe zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej nie miały istotnego wpływu na zaprezentowane dane niniejszego rocznego jednostkowego 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> oraz MSR 28 <i>Jednostki Stowarzyszone - Sprzedaż lub Przekazanie Aktywów Pomiędzy Inwestorem a Spółką Stowarzyszoną lub Wspólnym Przedsięwzięciem</i>	Zmiany do MSSF 10 wpływają na 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>	Zmiany do MSR 1 wpływają na klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe.	1 stycznia 2024 roku
Zmiany do MSR 1 <i>Prezentacja sprawozdań finansowych</i>	Zmiany do MSR 1 wpływają na ujęcie zobowiązań krótkoterminowych lub długoterminowych zawierających 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>	Zmiany do MSSF 16 Leasing wpływają na sposób rozliczania przez sprzedawcę-leasingodawcę zmiennych opłat leasingowych w ramach transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego.	1 stycznia 2024 roku
Zmiany do MSR 7 <i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i> oraz MSSF 7 – <i>Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji</i>	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.	1 stycznia 2024 roku
Zmiany do MSR 12 <i>Podatek dochodowy</i>	Zmiany wprowadzają: 1.obowiązkowy tymczasowy wyjątek od reguł rachunkowości dotyczących podatków odroczonej wynikających z jurysdykcyjnego wprowadzenia reguł modelowych Filaru Drugiego;	Spółka zastosuje zmiany po wejściu w życie odpowiednich przepisów
Międzynarodowa Reforma Podatkowa – Reguły Modelowe 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.	podatkowych, ale nie później niż do 31.12.2023 r.

VANTAGE DEVELOPMENT

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

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych zmian na roczne jednostkowe 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

Sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone jest w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność, tj. w jej walucie funkcjonalnej.

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

Pozycje rocznego jednostkowego 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.

1.8 Zmiana prezentacji danych porównawczych

Spółka dokonała zmiany prezentacji zobowiązania leasingowego z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu („PWUG”), aby powiązać prezentację powyższego zobowiązania z cyklem operacyjnym Spółki. Zobowiązanie z tego tytułu, w przypadku gdy odpowiadające mu aktywne prezentowane jest w pozycji zapasów (zaklasyfikowanych jako aktywa obrotowe), w całości ujmowane jest w pozycji krótkoterminowych zobowiązań leasingowych ponieważ rozliczenie (tj. zbycie nieruchomości i przeniesienie związanych z nimi zobowiązań z tytułu leasingu na nabywcę) następuje w ciągu okresu stanowiącego cykl operacyjny Spółki. Zmiana ta nie miała wpływu na inne sprawozdania podstawowe, a w szczególności na wyniki finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2023 roku.

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Wobec powyższego dokonano przekształcenia danych porównawczych w obrębie zobowiązań zgodnie z poniższą tabelą.

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2022 dane zatwierdzone	korekta prezentacji PWUG	31.12.2022 dane po korekcie
Kapitał podstawowy	30 110	-	30 110
Kapitał zapasowy	426 107	-	426 107
Pozostałe kapitały rezerwowe	3 327	-	3 327
Zyski zatrzymane	6 439	-	6 439
Kapitał własny razem	465 983	-	465 983
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
Rezerwy długoterminowe	-	-	-
Oprocentowane pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	308	-	308
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	29 641	(29 641)	-
Pozostałe zobowiązania	3 597	-	3 597
Zobowiązania długoterminowe	33 547	(29 641)	3 906
Rezerwy krótkoterminowe	7 667	-	7 667
Oprocentowane pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	1 283 994	-	1 283 994
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 118	29 641	31 759
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	298 929	-	298 929
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	781	-	781
Zobowiązania krótkoterminowe	1 593 489	29 641	1 623 130
Zobowiązania razem	1 627 036	-	1 627 036
Kapitał własny i zobowiązania razem	2 093 019	-	2 093 019

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	01.01.2022 przed korektą	korekta prezentacji PWUG	01.01.2022 dane po korekcie
Kapitał podstawowy	30 110	-	30 110
Kapitał zapasowy	385 559	-	385 559
Pozostałe kapitały rezerwowe	3 327	-	3 327
Zyski zatrzymane	48 896	-	48 896
Kapitał własny razem	467 892	-	467 892
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
Rezerwy długoterminowe	1 100	-	1 100
Oprocentowane pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	352	-	352
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	28 566	(28 566)	-
Pozostałe zobowiązania	1 605	-	1 605
Zobowiązania długoterminowe	31 623	(28 566)	3 057
Rezerwy krótkoterminowe	4 635	-	4 635
Oprocentowane pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	737 158	-	737 158
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 098	28 566	30 664
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	133 518	-	133 518
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	877 409	28 566	905 975
Zobowiązania razem	909 032	-	909 032
Kapitał własny i zobowiązania razem	1 376 924	-	1 376 924

2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

2.1 Przychody ze sprzedaży

Zasady rachunkowości

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

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

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

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

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

- Wymogi identyfikacji umowy z klientem: umowa z klientem spełnia swoją definicję, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria: strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków; Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane; umowa ma treść ekonomiczną oraz jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
 - Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia: w momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.
 - Określenie ceny transakcyjnej: w celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot; do oszacowania
-
-

VANTAGE DEVELOPMENT

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

wynagrodzenia zmiennego Spółka zdecydowała o zastosowaniu metody wartości najbardziej prawdopodobnej.

- Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia: Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.
- Ujęcie przychodów w momencie spełniania zobowiązań do wykonania świadczenia: Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi (klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów). Przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Sprzedaż towarów i produktów

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

Świadczenie usług

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

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

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

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

Rozpoznanie przychodu ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych z działalności deweloperskiej

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych są ujmowane przez Spółkę 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 przyrzonego towaru lub usługi (tj. składnika aktywów) na klienta. Składnik aktywów jest przekazywany, gdy (lub kiedy) klient uzyskuje and nim kontrolę. W procesie stosowania opisanej powyżej polityki rachunkowości, osąd Zarządu wymagany jest przy ustalaniu, kiedy następuje przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym na rzecz klienta. Zgodnie z opinią Zarządu Spółki 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.

Przed rozpoznaniem przychodu 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. W oparciu o

VANTAGE DEVELOPMENT

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

analizę umów, stwierdzono, iż nie zawierają one istotnego elementu finansowania ze względu na fakt, że zaliczki od klientów są przeznaczone jako zabezpieczenie umowy.

Sprzedaż wykończonych nieruchomości

Spółka dokonuje sprzedaży wybudowanych, wykończonych i wyposażonych nieruchomości do spółek z Grupy. W ramach tej sprzedaży zidentyfikowano dwa zobowiązania do wykonania świadczenia: przeniesienie gruntu oraz przeniesienie wybudowanej na tym gruncie nieruchomości. Przychód ze sprzedaży zarówno gruntu jak i wybudowanej na nim nieruchomości rozpoznawany jest zgodnie z MSSF 15 w momencie czasu. Zarząd dokonał osądu w zakresie MSSF 15 par. 35, a w szczególności wzięto pod uwagę możliwość wypowiedzenia umowy w każdym momencie jej trwania za wynagrodzeniem w wysokości poniesionych kosztów bez marży. Wynagrodzenie jest ustalane odrębnie dla gruntu oraz dla wybudowanej nieruchomości i podlega aktualizacji w momencie podpisania umowy sprzedaży. Przed zawarciem umowy sprzedaży nie są dokonywane płatności zaliczkowe. Kontrola zarówno nad gruntem jak i wybudowaną nieruchomością przenoszona jest w momencie zawarcia umowy sprzedaży

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF15)	716 874	101 311
- usługi zarządzania projektami i nieruchomościami	15 981	14 043
- usługi budowlane	-	10 782
- przychody ze sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na wynajem	636 137	74 880
- przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych	58 660	-
- pozostałe usługi	6 096	1 606
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF16)	4 989	4 096
- najem	4 989	4 096
Przychody ze sprzedaży nieruchomości gruntowych	77 367	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów razem	799 230	105 407

2.2 Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Amortyzacja	(1 963)	(1 551)
Zużycie materiałów i energii	(1 203)	(1 232)
Usługi obce	(249 596)	(521 006)
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(17 165)	(21 086)
Pozostałe koszty rodzajowe	(6 667)	(5 455)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(63 017)	-
Koszty według rodzaju, razem	(339 611)	(550 330)
Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	(421 757)	438 021
Koszty podstawowej działalności operacyjnej, w tym:	(761 368)	(112 309)
Koszty własny sprzedaży	(750 765)	(103 236)
Koszty sprzedaży	(4 261)	(1 226)
Koszty ogólnego zarządu	(6 342)	(7 847)

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

WYNAGRODZENIA, UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE I INNE ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
wynagrodzenia	(14 518)	(18 156)
składki na ubezpieczenie społeczne	(2 269)	(2 323)
inne świadczenia pracownicze	(378)	(607)
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze razem	(17 165)	(21 086)

2.3 Pozostała działalność operacyjna

INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
sprzedaż niefinansowych aktywów trwałych	-	8
odszkodowania	193	216
korekta roczna VAT	903	349
pozostałe	92	36
Inne przychody operacyjne razem	1 188	609

INNE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
odpisy aktualizujące pozostałe aktywa	(118)	(10)
likwidacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(284)	(1)
kary umowne	-	(76)
pozostałe	(8)	(16)
Inne koszty operacyjne razem	(410)	(103)

2.4 Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Przychody z tytułu dywidend	62 508	16 801
Przychody finansowe z tytułu odsetek	49 182	16 548
odsetki od środków na rachunkach bieżących i terminowych	2 094	2 060
odsetki od udzielonych pożyczek, w tym:	46 758	14 488
- od jednostek powiązanych	46 758	14 488
odsetki od weksli, w tym:	306	-
- od jednostek powiązanych	306	-
pozostałe odsetki	24	-
Inne przychody finansowe	108 675	95
różnice kursowe	106 565	-
dyskonto kwot zatrzymanych	2 110	-
pozostałe przychody finansowe	-	95
Przychody finansowe razem	220 365	33 444

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Koszty z tytułu odsetek	(37 036)	(6 313)
od obligacji	(791)	-
od pożyczek, w tym:	(35 504)	(4 150)
- od jednostek powiązanych	(35 504)	(4 150)
od zobowiązań leasingowych	(581)	(2 152)
pozostałe	(160)	(11)
Inne koszty finansowe	(360)	(16 521)
różnice kursowe	-	(16 521)
koszty gwarancji do obligacji, w tym:	(333)	-
- od jednostek powiązanych	(333)	-
pozostałe	(27)	-
Koszty finansowe razem	(37 396)	(22 834)

3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DOTYCZĄCE OPODATKOWANIA**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.

Podatek odroczony

Spółka 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

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

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.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ze zobowiązaniem z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwość 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.

VANTAGE DEVELOPMENT

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

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**

Spółka 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 Spółki opiera się na prognozach, budżetach oraz strategii dotyczących działalności Spółki.

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.

AKTYWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2023	31.12.2022
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	580	1 403
pozostałych rezerw	1 080	692
odpisów aktualizujących należności	23	2
wyceny i odsetek od pożyczek	7 642	7 222
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	90
różnicy między wartością podatkową i bilansową zapasów	1 531	-
Razem	10 856	9 409
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(10 856)	(179)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	9 230

REZERWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2023	31.12.2022
odsetek i wyceny od pożyczek i objętych obligacji	14 595	-
różnicy między wartością podatkową i bilansową zapasów	965	179
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	245	-
innego momentu ujęcia wyniku ze sprzedaży lokali dla celów księgowych i podatkowych	3 248	-
rozliczeń międzyokresowych	310	-
Razem	19 363	179
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(10 856)	(179)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 507	-

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	(4 096)	(2 797)
Korekty dotyczące lat ubiegłych	181	47
Podatek bieżący razem	(3 915)	(2 750)
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(17 737)	5 059
Podatek odroczony razem	(17 737)	5 059
Podatek dochodowy razem	(21 652)	2 309

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Zysk (Strata) brutto	221 609	4 213
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(42 106)	(801)
Efekt podatkowy dochodów nie zaliczanych do dochodu do opodatkowania	21 221	3 207
Efekt podatkowy kosztów nie uznawanych za koszty uzyskania przychodu	(667)	(348)
Pozostałe różnice	(100)	251
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(21 652)	2 309

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. W wyniku podjęcia uchwały w dniu 18 grudnia 2023 roku o podziale TAG Residential Real Estate 2 Sp. z o.o. po dniu bilansowym doszło do utworzenia nowopowstałych spółek: VD Rent 12 Sp. z o.o., VD Rent 13 Sp. z o.o., VD Rent 14 Sp. z o.o. i VD Rent 15 Sp. z o.o. (rejestracja w KRS po dniu bilansowym), które w następstwie będą wchodziły w skład PGK.

4. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM**4.1 Instrumenty finansowe i wartość godziwa****Zasady rachunkowości****Początkowe ujęcie**

Spółka 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

Spółka 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

Spółka 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 Spółkę 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, Spółka 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.

Spółka 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

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

Spółka nie posiada na dzień 31 grudnia 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.

Spółka nie posiada na dzień 31 grudnia 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.

Spółka 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 Spółka przenosi składnik aktywów finansowych na podmiot trzeci i w efekcie przenosi zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych.

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

Wartość godziwa

Spółka 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

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Utrata wartości pożyczek udzielonych

Spółka perspektywnie ocenia oczekiwane straty kredytowe związane z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu. Zastosowana metodologia szacowania utraty wartości zależy od tego, czy nastąpił istotny wzrost ryzyka kredytowego. W odniesieniu do udzielonych pożyczek wycenianych według zamortyzowanego kosztu, Spółka szacuje ryzyko niewypłacalności pożyczkobiorców w oparciu o indywidualną analizę ryzyka niewykonania zobowiązania. Oczekiwana strata kredytowa kalkulowana jest przy uwzględnieniu wartości pieniądza w czasie.

Na potrzeby określenia horyzontu kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych, weryfikowany jest fakt znaczącego wzrostu ryzyka kredytowego związanego z danym aktywem finansowym od momentu początkowego ujęcia tego aktywa finansowego. Przy analizie wystąpienia znacznego wzrostu ryzyka kredytowego związanego z danym aktywem Spółka bierze pod uwagę m.in. następujące przesłanki:

- czy istnieje prawdopodobieństwo niespłacalności pożyczki w ciągu 12 miesięcy,
- czy nastąpił znaczący spadek wartości nieruchomości/ utrata wartości zapasów,
- czy nastąpił znaczący spadek stawek najmu/ cen sprzedaży mieszkań,
- czy pojawiły się zmiany regulacyjne mające negatywny wpływ na przyszłe przepływy Grupy lub wartość nieruchomości,
- czy nastąpił istotny spadek przepływów pieniężnych/ wyników operacyjnych.

W zależności od spełnienia, bądź nie spełnienia powyższych kryteriów pożyczki są przypisywane do koszyków w trzy stopniowej skali modelu (1,2,3).

W koszyku 1 założono 100% prawdopodobieństwa przetrwania drugiej strony (LGD).

Odpis z tytułu oszacowanej straty kredytowej (ECL): Kalkulacja odpisu ECL (Expected Credit Loss) składa się z 3 elementów:

EAD – Exposure at default

LGD – Loss given default

PD - Probability of default

$$ECL = EAD \times PD \times LGD$$

Wartość ekspozycji (Exposure at Default, EAD):

Wartość pożyczki objętej analizą w zamortyzowanym koszcie.

Loss given default (LGD):

Przyjęto, że jeżeli:

- wartość zabezpieczeń (WZAB) przekracza, wartość ekspozycji LGD = 0,

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

- w pozostałych przypadkach LGD obliczone jest jako udział wartości ekspozycji niepokrytej zabezpieczeniami, gdzie wartość ekspozycji niepokrytej zabezpieczeniami stanowi suma WZAB pomniejszona o sumę EAD oraz WPZOB.

Wartość zabezpieczeń (WZAB):

- wartość zabezpieczenia jest wartością godziwą,
- w przypadku zdarzenia kredytowego (m.in. upadłości) wartość zabezpieczenia zostanie wykorzystana w pierwszej kolejności na zaspokojenie roszczeń z tytułu analizowanych pożyczek/kredytów,
- na wartość zabezpieczeń składają się : wartość nieruchomości (najbardziej prawdopodobna wartość godziwa wskazań przez klienta), wartość zapasów (wycenionych na potrzeby analizy do wartości godziwej), wartość środków pieniężnych oraz należności krótkoterminowych.

Probability of default (PD):

Kalkulowany w przypadku zidentyfikowanego ryzyka utraty wartości, na bazie danych rynkowych.

Utrata wartości ze względu na ryzyko kredytowe, a także odwrócenie strat, zawsze ujmowane są w wyniku finansowym.

Utrata wartości należności handlowych

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

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

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

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

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

Spółka narażona jest na ryzyko kredytowe oraz ryzyko walutowe wynikające z aktywów finansowych. Zarządzanie tym ryzykiem opisane zostało w notcie 4.2.2.

VANTAGE DEVELOPMENT

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

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. Spółka ocenia na dzień bilansowy przesłanki do utraty wartości środków pieniężnych, w tym konieczność utworzenia odpisu na oczekiwane straty kredytowe

Instrumenty finansowe według kategorii i wartości godziwej	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	64 809	90 119	64 809	90 119
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	12 522	-	12 522	-
Pożyczki udzielone	974 514	206 742	974 514	206 742
Weksle	11 306	-	11 306	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	82 962	200 867	82 962	200 867
Razem	1 146 113	497 728	1 146 113	497 728
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	73 523	297 422	73 523	297 422
Oprocentowane pożyczki	1 276 986	1 283 722	1 276 986	1 283 722
Oprocentowane obligacje	104 526	-	104 352	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 217	580	6 217	580
Zobowiązania z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	25 092	31 759	25 092	31 759
Razem	1 486 344	1 613 483	1 486 170	1 613 483

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych ujęta jest w kwocie, za którą dany instrument mógłby być wymieniony w bieżącej transakcji pomiędzy zainteresowanymi stronami, z wyjątkiem sprzedaży przymusowej lub likwidacyjnej. Przy szacowaniu wartości godziwej zastosowano następujące metody i założenia:

- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wykazują wartości godziwe zbliżone do ich wartości bilansowej, głównie ze względu na krótkie terminy zapadalności i wymagalności tych instrumentów,
- wartość godziwa oprocentowanych instrumentów dłużnych, z wyjątkiem obligacji (włączając w to zobowiązania z tytułu leasingu, kredyty bankowe i pożyczki) oraz udzielonych pożyczek jest zbliżona do ich wartości bilansowej głównie ze względu na fakt, że stopy procentowe oraz marże są na poziomie rynkowym,
- wartość godziwa obligacji bazuje na notowaniach tych instrumentów na rynku Catalyst.

4.2 Zarządzanie ryzykiem finansowym**4.2.1 Zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

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

- ryzyko kredytowe,

VANTAGE DEVELOPMENT

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

- ryzyko utraty płynności finansowej,
- ryzyko walutowe.

Niniejsza Nota zawiera informacje o ekspozycji Spółki 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 Spółki.

4.2.2 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 Spółka ujmuje weksle. Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu całej Spółki. W ocenie Zarządu w Spółce nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego związanego z należnościami z tytułu świadczonych usług.

	31.12.2023	31.12.2022
Pożyczki udzielone	974 514	206 742
Należności handlowe	77 644	200 375
Pozostałe aktywa finansowe	11 306	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	64 809	90 119
Razem	1 128 273	497 236

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

Spółka 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 Spółka 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

Spółka ocenia ryzyko koncentracji należności handlowych jako niskie, ponieważ większość należności dotyczy transakcji z jednostkami powiązаныmi.

Ponadto Spółka 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:

31 grudnia 2023 roku – 124 tys. PLN,

31 grudnia 2022 roku – 6 tys. PLN.

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

VANTAGE DEVELOPMENT

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

4.2.3 Ryzyko utraty płynności finansowej

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

Spółka monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak obligacje, pożyczki od Akcjonariuszy lub leasing. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka korzystała przede wszystkim ze środków własnych, obligacji oraz z finansowania w formie pożyczki udzielonej przez Akcjonariusza.

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

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

31.12.2023	Wartość bilansowa	Oczekiwane przepływy z tytułu zobowiązań finansowych				
		do 1 roku	1-3 lata	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Pożyczki	1 276 986	1 281 645	-	-	-	1 281 645
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 217	1 708	3 168	2 768	120	7 764
Zobowiązania z tytułu obligacji	104 526	6 321	14 284	111 494	-	132 098
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	25 092	2 061	4 122	4 122	91 389	101 694
Zobowiązania handlowe	72 016	72 016	-	-	-	72 016
Pozostałe zobowiązania finansowe	4 888	836	516	1 317	4 330	6 999
Razem	1 489 725	1 364 587	22 090	119 701	95 839	1 602 216

31.12.2022	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	1 299 197	-	-	-	1 299 197
Zobowiązania z tytułu leasingu	580	272	308	-	-	580
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	31 759	2 259	4 512	4 507	63 291	74 569
Zobowiązania handlowe	121 572	121 572	-	-	-	121 572
Pozostałe zobowiązania finansowe	4 223	959	45	1 031	2 188	4 223
Razem	1 441 856	1 424 259	4 865	5 538	65 479	1 500 141

	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa obrotowe	2 138 182	1 981 869
Zobowiązania krótkoterminowe	1 457 514	1 623 130
Kapitał obrotowy	680 668	358 739

4.2.4 Ryzyko walutowe

W Spółce występuje ekspozycja na ryzyko walutowe transakcyjne w szczególności na zmiany kursów walutowych EUR/PLN. Ryzyko zmiany kursu walut wynika z przyszłych transakcji ujętych na

VANTAGE DEVELOPMENT

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

zobowiązaniach w postaci oprocentowanych pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Nasilenie ryzyka jest proporcjonalne do obserwowalnych zmian na rynku walutowym. Spółka stara się minimalizować ryzyko kursowe, na bieżąco obserwując strukturę pozycji walutowych. W okresach za jakie jest prezentowane sprawozdanie Spółki nie stosowano rachunkowości zabezpieczeń. Walutą funkcjonalną Spółki jest polski złoty (PLN).

5. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

5.1 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

Spółka 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 Spółki

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.

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2023	31.12.2022
Licencje i inne wartości niematerialne	740	825
Wartości niematerialne w toku wytwarzania	109	43
Wartości niematerialne razem	849	868

Stan na 31.12.2023

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	Licencje i 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	197	270	467
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	-	270	270
- transfery	197	-	197
c) zmniejszenia	-	(204)	(204)
- inne	-	(7)	(7)
- transfery	-	(197)	(197)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	2 709	109	2 818
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 687	-	1 687
f) amortyzacja za okres	282	-	282
- zwiększenia	282	-	282
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	1 969	-	1 969
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	740	109	849

Stan na 31.12.2022

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	72	115	187
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	-	115	115
- transfery	72	-	72
c) zmniejszenia	(212)	(72)	(284)
- likwidacja	(212)	-	(212)
- transfery	-	(72)	(72)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	2 512	43	2 555
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 470	-	1 470
f) amortyzacja za okres	217	-	217
- zwiększenia	427	-	427
- zmniejszenia	(210)	-	(210)
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	1 687	-	1 687
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	825	43	868

5.2 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 Spółki, 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 Spółki.

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.

VANTAGE DEVELOPMENT

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

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

Spółka na każdy dzień bilansowy ocenia, czy zaistniały przesłanki do sporządzenia testu na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych. Spółka nie zidentyfikowała takich przesłanek na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na 31 grudnia 2022 roku.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2023	31.12.2022
a) środki trwałe, w tym:	8 311	1 284
- budynki i budowle	6 206	284
- urządzenia techniczne i maszyny	132	263
- środki transportu	605	696
- inne środki trwałe	1 368	41
b) środki trwałe w budowie	79	2 460
Rzeczowe aktywa trwałe razem	8 390	3 744

Stan na 31.12.2023

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	7 170	17	288	1 551	9 026
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	7 170	17	288	1 551	9 026
c) zmniejszenia	(2 849)	(168)	(593)	(471)	(4 081)
- zbycie	-	(109)	(23)	(304)	(436)
- likwidacja	(2 849)	(59)	(570)	(167)	(3 645)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	7 333	458	1 022	1 594	10 407
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	2 728	346	631	473	4 178
f) amortyzacja za okres:	(1 601)	(20)	(214)	(247)	(2 082)
- zwiększenia	1 051	116	342	202	1 711
- zmniejszenia	(2 652)	(136)	(556)	(449)	(3 793)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 127	326	417	226	2 096
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	6 206	132	605	1 368	8 311

VANTAGE DEVELOPMENT

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

Stan na 31.12.2022

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	-	146	499	-	645
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	146	499	-	645
c) zmniejszenia	-	(51)	(318)	(11)	(380)
- zbycie	-	-	(95)	-	(95)
- likwidacja	-	(51)	(223)	(11)	(285)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	3 012	609	1 327	514	5 462
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	2 103	273	531	439	3 346
f) amortyzacja za okres:	625	73	100	34	832
- zwiększenia	625	124	335	45	1 129
- zmniejszenia	-	(51)	(235)	(11)	(297)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	2 728	346	631	473	4 178
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	284	263	696	41	1 284

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2023	31.12.2022
własne	2 103	588
używane na podstawie umowy leasingu	6 208	696
Środki trwałe bilansowe razem	8 311	1 284

5.3 Udziały i akcje w jednostkach powiązanych**Istotne osądy i szacunki****Istnienie znaczącego wpływu**

Spółka ocenia status swoich inwestycji w innych jednostkach pod kątem ich ujęcia w Skonsolidowanym rocznym 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 Spółkę kontroli;
- Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych – w przypadku wywierania przez Spółkę znaczącego wpływu;
- Inwestycje będące instrumentami finansowymi i wyceniane zgodnie z MSSF 9 – nieznaczące udziały w kapitale zakładowym, niemające znamion kontroli ani znaczącego wpływu.
- Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych – w przypadku istnienia ustalenia umownego, które daje Spółce prawo do współkontroli.

VANTAGE DEVELOPMENT

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

Utrata wartości udziałów w jednostkach powiązanych

Spółka przeprowadza testy na utratę wartości udziałów, jeśli zachodzą przesłanki wskazujące na możliwą utratę wartości tych aktywów.

Spółka dokonuje analizy wartości aktywów netto spółek, w których posiada udziały, ze względu na to, że główną pozycją aktywów tych jednostek są nieruchomości inwestycyjne, z reguły wyceniane według wartości godziwej. Natomiast największą pozycją pasywów są pożyczki od Vantage Development S.A. i w związku z tym wartość aktywów netto albo skorygowana wartość aktywów odzwierciedla wartość godziwą posiadanych udziałów.

W przypadku, kiedy wartość aktywów netto spółki, w której Spółka posiada inwestycje nie odpowiada wartości godziwej tych aktywów netto, np. kiedy główną pozycją są zapasy wyceniane wg kosztu historycznego, Spółka ustala wartość godziwą w oparciu o inne metody (np. wyceny niezależnych rzeczoznawców składników majątku spółki, wyceny zdyskontowanymi przepływami pieniężnymi itp.). W przypadku utraty wartości odpis rozpoznawany jest w rachunku zysków i strat w pozycji koszty finansowe. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty o jaką wartość bilansowa przewyższa wartość odzyskiwaną.

W przypadku odwrócenia odpisu, jego wartość ujmuje się w pozycji przychody finansowe.

Na dzień 31 grudnia 2023 Spółka nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości udziałów w jednostkach powiązanych.

Zestawienie jednostek stowarzyszonych wraz z udziałem Spółki w kapitale własnym tych jednostek we wszystkich okresach w niniejszym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym przedstawione zostało w Nocie 1.3.

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
a) wartość brutto na początek okresu	96 454	125 866
b) zwiększenia	-	4 115
- objęcie udziałów	-	4 115
c) zmniejszenia	-	(33 527)
- sprzedaż udziałów	-	(1 480)
- połączenie spółek	-	(32 047)
d) wartość brutto na koniec okresu	96 454	96 454
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	96 454	125 866
i) wartość netto na koniec okresu	96 454	96 454

VANTAGE DEVELOPMENTRoczne jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej**5.4 Pożyczki udzielone krótkoterminowe oraz pozostałe aktywa finansowe**

ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
a) wartość brutto na początek okresu	206 742	159 233
b) zwiększenia	845 195	129 410
- udzielenie pożyczek	751 870	101 475
- naliczone odsetki od pożyczek	46 759	15 145
- kapitalizacja odsetek	46 566	12 790
c) zmniejszenia	(77 423)	(81 901)
- spłata pożyczek	(30 664)	(66 098)
- spłata odsetek	(193)	(2 356)
- kapitalizacja odsetek	(46 566)	(12 790)
- wycena wg skorygowanej ceny nabycia	-	(657)
d) wartość brutto na koniec okresu	974 514	206 742
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	206 742	159 233
i) wartość netto na koniec okresu	974 514	206 742

Stan na 31.12.2023

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Razem saldo pożyczki
VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o.	18.05.2021	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	7 761	7 761
	01.06.2021	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	59 184	59 184
	19.06.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	168 547	168 547
VD Rent Wrocław 2 sp. z o.o.	16.08.2021	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	52 001	52 001
	11.10.2022	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	81 231	81 231
	19.06.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	103 985	103 985
VD Rent Poznań 1 sp. z o.o.	26.10.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	47 639	47 639
	19.06.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	98 508	98 508
	25.08.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	89 468	89 468
VD Rent Poznań 1 sp. z o.o.	25.08.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	98 652	98 652
	08.12.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	74 588	74 588
VD Rent Łódź 1 sp. z o.o.	19.06.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	92 950	92 950
Razem				974 514	974 514

Stan na 31.12.2022

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Razem saldo pożyczki
VD Serwis Sp. z o.o.	16.08.2021	31.12.2023	WIBOR 6M + marża	5 680	5 680
VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o.	18.05.2021	31.12.2023	WIBOR 6M + marża	16 446	16 446
	01.06.2021	31.12.2023	WIBOR 6M + marża	53 900	53 900
VD Rent Wrocław 2 sp. z o.o.	16.08.2021	31.12.2023	WIBOR 6M + marża	56 738	56 738
	11.10.2022	31.12.2023	WIBOR 6M + marża	73 978	73 978
Razem				206 742	206 742

VANTAGE DEVELOPMENT

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

W pozycji Pozostałych aktywów finansowych zaprezentowano weksel, zgodnie z tabelą poniżej.

Remitent weksla	Data wystawienia weksla	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Razem
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o	18.09.2023	9,76%	11 000	306	11 306

5.5 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.

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..

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

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	31.12.2023	31.12.2022
a) produkty i produkcja w toku	873 326	1 471 362
b) produkty gotowe	91 984	-
c) towary	-	13
Zapasy razem	965 310	1 471 375

PRODUKTY I PRODUKCJA W TOKU (stan na 31.12.2023)	Grunt	Opłata z tytułu PWUG* (wg MSSF 16)	Nakłady inwestycyjne	Odsetki	RAZEM
Wrocław	228 131	14 607	87 447	5 613	335 798
Poznań	82 736	1 170	125 835	6 028	215 769
Łódź	42 031	1 779	100 974	3 750	148 534
Gdańsk	200 868	3 362	8 064	2 678	214 972
Kraków	34 098	4 174	1 856	529	40 657
Katowice	8 547	-	840	193	9 580
RAZEM	596 411	25 092	325 016	18 791	965 310

*Prawo wieczystego użytkowania gruntów (wg MSSF 16)

PRODUKTY I PRODUKCJA W TOKU (stan na 31.12.2022)	Grunt	Opłata z tytułu PWUG* (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

*Prawo wieczystego użytkowania gruntów (wg MSSF 16)

Spółka nie ujmowała w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 roku oraz analogicznym okresie roku poprzedniego odpisów z tytułu utraty wartości zapasów.

5.6 Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa

Zasady rachunkowości**Należności z tytułu dostaw i usług**

Należności z tytułu dostaw i usług Spółki nie zawierają istotnego elementu finansowania i ujmowane są początkowo w cenie transakcyjnej, zgodnie z MSSF 15, tj. w kwocie wynagrodzenia, która zgodnie z oczekiwaniem Spółki 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 4.1.

Pozostałe aktywa

W ramach pozostałych aktywów Spółka 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 Spółki.

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

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

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE I POZOSTAŁE AKTYWA	31.12.2023	31.12.2022
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	77 644	200 375
- od jednostek powiązanych	73 384	182 596
- od pozostałych jednostek	4 260	17 779
b) należności publiczno-prawne, w tym:	190	12 487
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	5 028	498
- od jednostek powiązanych	4 732	251
- od pozostałych jednostek	296	247
Należności krótkoterminowe brutto razem	82 862	213 360
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	124	6
Należności krótkoterminowe netto razem	82 738	213 354
Pozostałe aktywa krótkoterminowe	224	279
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa	82 962	213 633

ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI	31.12.2023	31.12.2022
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	897	1 347
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	239	5
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	40	49
Razem	1 176	1 401

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2023	31.12.2022
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na początek okresu	6	16
Zwiększenie	118	20
Zmniejszenie	-	(30)
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na koniec okresu	124	6

5.7 Środki pieniężne oraz Środki pieniężne na 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.

Środki pieniężne na rachunkach powierniczych

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.

Ze względu na wprowadzenie przepisów, z których wynika konieczność otworzenia indywidualnych rachunków powierniczych dla zaliczek wpłacanych przez klientów Grupy z tytułu zakupu mieszkań po wejściu wyżej wymienionych przepisów w życie, Grupa wprowadziła politykę wykazywania kwot znajdujących się na tych indywidualnych rachunkach powierniczych jako osobną pozycję w bilansie, w ramach salda indywidualnych rachunków powierniczych. Kwoty zgromadzone na indywidualnych rachunkach powierniczych są wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2023	31.12.2022
Lokaty bankowe	64 247	89 615
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	545	484
Środki pieniężne na rachunkach VAT	17	20
Razem	64 809	90 119

ŚRODKI PIENIĘŻNE NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	31.12.2023	31.12.2022
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	12 522	-
Razem	12 522	-

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

5.8 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 KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31.12.2023	31.12.2022
Nieruchomość gruntowa (Wrocław)	26 759	-
Razem	26 759	-

W pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zaprezentowano wartość nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, która umową z dnia 22 stycznia 2024 roku została sprzedana do spółki spoza Grupy Kapitałowej Vantage.

5.9 Kapitał własny

Zasady rachunkowości

Kapitał podstawowy

Kapitałem podstawowym Spółki jest kapitał zakładowy 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	31.12.2023		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna udziałów (PLN)	Udział %
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	48 561 706	30 110	100,00

VANTAGE DEVELOPMENT

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

Akcjonariusz	31.12.2022		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna udziałów (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.

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

Dywidendy wypłacane są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych w oparciu o 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 Spółki do chwili osiągnięcia przez ten kapitał rezerwowy wysokości co najmniej 1/3 kapitału zakładowego Jednostki Dominującej.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, nie istniały żadne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

5.10 Rezerwy krótkoterminowe

Zasady rachunkowości

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce 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 Spółka 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

VANTAGE DEVELOPMENT

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

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.

Spółka 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 7.2).

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	31.12.2023	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	4 105	7 604
- rezerwa na urlopy	392	434
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	3 181	6 948
- rezerwa na podatki	513	222
- rezerwa na usterki	19	-
c) wykorzystanie	(7 382)	(4 572)
- rezerwa na urlopy	(434)	(367)
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	(6 948)	(4 205)
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	4 390	7 667
- rezerwa na urlopy	392	434
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	3 181	6 948
- rezerwa na podatki	798	285
- rezerwa na usterki	19	-
Rezerwy krótkoterminowe RAZEM	4 390	7 667

5.11 Oprocentowane pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu

Zasady rachunkowości

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, Spółka, 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 Spółkę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej;
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Spółka 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 Spółka 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 rocznym sprawozdaniem finansowym Spółka zastosowała swoją krańcową stopę oprocentowania długu.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Spółka 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.

Spółka 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) 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 Spółki. Jeżeli aktywo leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów prezentowane jest w pozycji zapasów. Spółka prezentuje zobowiązanie z tego tytułu jako zobowiązania leasingowe krótkoterminowe.

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.

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Zastosowane zwolnienia

Spółka 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.

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 Spółka 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 Spółka 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 Spółki 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 Spółka ocenia, czy istnieje wystarczająca pewność, że skorzysta z opcji nabycia bazowego składnika aktywów. W tym celu Spółka 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 Spółki. Na koniec 31 grudnia 2023 roku Spółka oceniła, że nie istnieje wystarczająca pewność skorzystania z opcji zakupu i do kalkulacji zobowiązania nie została uwzględniona cena wykonania tej opcji.

Stopa dyskonta

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

VANTAGE DEVELOPMENT

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

leasingowych w danej umowie, tj. walutę oraz termin zapadalności obligacji) powiększonej o marżę odzwierciedlającą ryzyko poszczególnych jednostek w Spółka.

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%

ZMIANY POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2023	31.12.2022
a) wartość na początek okresu	1 283 722	736 508
b) zwiększenia	163 215	547 214
- otrzymanie pożyczek	116 839	516 439
- naliczone odsetki od pożyczek	46 376	15 112
- wycena wynikająca z różnic kursowych	-	15 663
c) zmniejszenia	(169 951)	-
- spłata odsetek	(3 168)	-
- spłata kapitału	(65 130)	-
- wycena wynikająca z różnic kursowych	(101 653)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	1 276 986	1 283 722

Pożyczkodawca	Waluta	Wartość nominalna zgodnie z umowami pożyczek	Oprocentowanie	Termin zapadalności	31.12.2023	31.12.2022
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	EUR	325 000 000	4,03%-4,5%	31.01.2024	1 276 986	1 283 722
Razem					1 276 986	1 283 722

Termin spłaty pożyczek otrzymanych od TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH po dniu bilansowym został wydłużony do 30 kwietnia 2024 roku.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek roku	-	-
Zwiększenia:	110 317	-
- emisja obligacji	107 601	-
- naliczone odsetki	2 716	-
- wycena walutowa	-	-
Zmniejszenia:	(5 791)	-
- wykup obligacji	-	-
- spłaty odsetek	-	-
- koszty emisji obligacji	(2 624)	-
- wycena zobowiązania	(3 167)	-
Stan na koniec okresu	104 526	-

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI					Harmonogram spłaty		
Data emisji	Data spłaty	Oprocentowanie	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2023 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat
23.08.2023	12.07.2027	EURIBOR 6M +2,9%	Obligacje na okaziciela serii AA	104 526	2 524	-	102 002
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym				104 526	2 524	-	102 002
zobowiązania długoterminowe				102 002			
zobowiązania krótkoterminowe				2 524			

W dniu 23 czerwca 2023 została udzielona Gwarancja, zgodnie z prawem niemieckim, przez TAG Immobilien AG jako Gwarantem do kwoty nie wyższej niż 31.200.00 EUR na zabezpieczenie wszystkich zobowiązań Spółki wynikających z powyższych obligacji.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU (dla leasingobiorcy)	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:		
do 1 roku	1 193	272
od 1 do 3 lat	2 423	299
od 3 do 5 lat	2 482	9
powyżej 5 lat	119	-
Razem	6 217	580
Zobowiązania z tyt. prawa wieczystego użytkowania gruntów (do 1 roku)	25 092	31 759

5.12 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania**Zasady rachunkowości****Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania**

Spółka 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 4.1.

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

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	31.12.2023	31.12.2022
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	72 016	121 572
- wobec jednostek powiązanych	10 741	247
- wobec pozostałych jednostek	61 275	121 325
b) zobowiązania publicznoprawne (bez zobowiązań z tytułu podatku dochodowego)	6 325	1 507
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	556	1 367
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	951	5 100
- z tytułu zakupu udziałów TAG Residential Real Estate 2 Sp. z o.o.	-	4 000
- pozostałe	951	1 100
e) przychody przyszłych okresów z tytułu sprzedaży nieruchomości przeznaczonych do wynajmu	55 633	169 383
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe razem	135 481	298 929

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2023	31.12.2022
a) kaucje długoterminowe	4 053	3 385
b) przychody przyszłych okresów - usługi usuwania usterek rozliczane w czasie	80	212
c) pozostałe	24	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	4 157	3 597

6. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLÝWÓW PIENIEŻNYCH

6.1 Zobowiązania z tytułu zadłużenia

	Pożyczki	Zobowiązania z tytułu leasingów	Obligacje	Razem
1 stycznia 2023	1 283 722	32 339	-	1 316 061
Zmiany przepływów pieniężnych z działalności finansowej				
Spląty odsetek od pożyczek	(3 168)	-	-	(3 168)
Spląta kredytu	(65 130)	-	-	(65 130)
Nowa transza pożyczki	116 839	-	-	116 839
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu	-	(683)	-	(683)
Spląty odsetek z tytułu leasingu	-	(581)	-	(581)
Emisja obligacji	-	-	105 615	105 615
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	48 541	(1 264)	105 615	152 892
Inne zmiany				
Nowe umowy leasingowe	-	6 796	-	6 796
Zmiana PWUG	-	(6 667)	-	(6 667)
Modyfikacje umów leasingowych	-	(31)	-	(31)
Odsetki naliczone	46 376	581	2 716	49 673
Efekt zmiany kursów walutowych	(101 653)	(445)	(3 805)	(105 903)
Razem inne zmiany	(55 277)	234	(1 089)	(56 132)
31 grudnia 2023	1 276 986	31 309	104 526	1 412 821

VANTAGE DEVELOPMENT

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

	Pożyczki	Zobowiązania z tytułu leasingów	Obligacje	Razem
1 stycznia 2022	736 508	31 665	-	768 173
Zmiany przepływów pieniężnych z działalności finansowej				
Spląty pożyczek	-	-	-	-
Spląty odsetek od pożyczek	-	-	-	-
Nowa transza pożyczki	516 439	-	-	516 439
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu	-	(2 948)	-	(2 948)
Spląty odsetek z tytułu leasingu	-	(33)	-	(33)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	516 439	(2 981)	-	513 458
Inne zmiany				
Nowe umowy leasingowe	-	408	-	408
Zmiana PWUG	-	1 095	-	1 095
Modyfikacje umów leasingowych	-	-	-	-
Odsetki naliczone	15 112	2 152	-	17 264
Efekt zmiany kursów walutowych	15 663	-	-	15 663
Razem inne zmiany	30 775	3 655	-	34 430
31 grudnia 2022	1 283 722	32 339	-	1 316 061

7. POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE**7.1 Polityka zarządzania kapitałem**

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych wspierających działalność operacyjną Spółki i zwiększających wartość dla jej Akcjonariusza.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, akcjonariusze mogą podjąć decyzję o wypłacie dywidendy, zwrocie kapitału lub dodatkowej jego emisji.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów w zakresie zarządzania kapitałem Spółki.

VANTAGE DEVELOPMENT

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

7.2 Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe na 31.12.2023		
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. Dnia 28 listopada 2023 roku został podpisany aneks do umowy w związku z którym kwota gwarancji od dnia 01.01.2024 wynosi 573 204,86 z terminem wartości 14.01.2025 roku.

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

7.3 Struktura zatrudnienia

ZATRUDNIENIE /w osobach/	31.12.2023	31.12.2022
Liczba pracowników	89	110

VANTAGE DEVELOPMENT

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

7.4 Podmioty powiązane

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi w okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 oraz 31 grudnia 2022 roku oraz salda na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku w przypadku należności, zobowiązań i pożyczek:

01.01.2023 - 31.12.2023	Jednostki zależne i współzależne	Jednostki powiązane*	Akcjonariusz	Razem
Zakup usług	1 994	14 212	-	16 206
Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	653 491	16 916	167	670 574
Należności długo- i krótkoterminowe, z wyjątkiem pożyczek	72 269	552	130	72 951
Pozostałe aktywa finansowe (weksle)	-	11 306	-	11 306
Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek i obligacji	55 714	10 927	-	66 641
Pożyczki udzielone	974 514	-	-	974 514
Pożyczki otrzymane	-	-	1 276 986	1 276 986
Przychody finansowe - odsetki	47 064	306	-	47 370
Przychody finansowe- dywidendy	62 508	-	-	62 508
Pozostałe przychody finansowe	-	-	-	-
Koszty finansowe - odsetki	-	-	35 504	35 504
Pozostałe koszty finansowe	-	-	333	333

*Spółki z grupy TAG Immobilien AG (w tym spółki z GK Robyng), inne niż jednostki zależne, współzależne i dominujące.

01.01.2022 - 31.12.2022	Jednostki zależne i współzależne	Jednostki powiązane*	Akcjonariusz	Razem
Zakup usług	23 489	301	-	23 790
Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	100 380	79	141	100 600
Należności długo- i krótkoterminowe, z wyjątkiem pożyczek	182 702	-	141	182 843
Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek i obligacji	169 631	-	4 000	173 631
Pożyczki udzielone	206 742	-	-	206 742
Pożyczki otrzymane	-	-	1 283 722	1 283 722
Przychody finansowe - odsetki	14 488	-	-	14 488
Przychody finansowe- dywidendy	16 801	-	-	16 801
Pozostałe przychody finansowe	96	-	-	96
Koszty finansowe - odsetki	-	-	4 150	4 150

*Spółki z grupy TAG Immobilien AG (w tym spółki z GK Robyng), inne niż jednostki zależne, współzależne i dominujące.

7.5 Wynagrodzenia kadry kierowniczej Spółki

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Wynagrodzenia (w tym premie) osób Zarządzających oraz Nadzorujących	3 023	6 637
Razem	3 023	6 637

Za członków kluczowego personelu kierowniczego Spółka uznaje Zarząd oraz Radę Nadzorczą.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczą kosztów wynagrodzeń i premii wraz z narzutami w odniesieniu do członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

VANTAGE DEVELOPMENT

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

7.6 Podział zysku za rok 2022 oraz propozycja podziału zysku za rok 2023

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.

Zarząd Spółki rekomenduje przeznaczenie zysku netto Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku na kapitał zapasowy.

7.7 Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdanie finansowe

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Jednostki Dominującej i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy (1)	460	215
<i>Badanie sprawozdania finansowego</i>	225	50
<i>Przeгляд sprawozdania finansowego</i>	90	45
<i>Inne usługi poświadczające</i>	145	120

(1) W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku koszt dotyczy PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp. k., zaś w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku koszt dotyczy KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

7.8 Istotne sprawy sporne

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki w 2023 roku przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań ani wiarygodności Vantage Development S.A. z jakimkolwiek kontrahentem lub jego grupą kapitałową, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

7.9 Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 22 stycznia 2024 roku spółka dokonała sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu (szczegóły w Nocie 5.8)

7.10 Zatwierdzenie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 26 marca 2024 roku.

VANTAGE DEVELOPMENT

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

Wrocław, dnia 26 marca 2024 roku

.....

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

.....

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

.....

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu

.....

Paulina Lempart

Główna Księgowa Grupy Kapitałowej