



GRUPA KAPITAŁOWA
VANTAGE DEVELOPMENT

*Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku*

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
1. INFORMACJE OGÓLNE	7
1.1 INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ I GRUPIE	7
1.2 SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	7
1.3 SKŁAD GRUPY I ZASADY KONSOLIDACJI	8
1.4 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO ROCZNEGO 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
2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	13
2.1 SEGMENTY OPERACYJNE PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	13
2.2 PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI ORAZ GRUPA JAKO LEASINGODAWCA	15
2.3 PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	17
2.4 KOSZTY RODZAJOWE	18
3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DOTYCZĄCE OPODATKOWANIA	18
3.1 PODATEK DOCHODOWY I PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG (VAT)	18
4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ INFORMACJE DOTYCZĄCE ZADŁUŻENIA	22
4.1 POLITYKA ZARZĄDZANIA KAPITAŁEM	22
4.2 KAPITAŁ WŁASNY	23
4.3 KAPITAŁ UDZIAŁOWCÓW NIEKONTROLUJĄCYCH	24
4.4 OPROCENTOWANE POŻYCZKI, OBLIGACJE, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	24
4.5 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY ORAZ ŚRODKI ZGROMADZONE NA MIESZKANIOWYCH RACHUNKACH POWIERNICZYCH	27
5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	28
5.1 INSTRUMENTY FINANSOWE I WARTOŚĆ GODZIWA	28
5.2 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	32
5.2.1 Zasady zarządzania ryzykiem finansowym	32
5.2.2 Ryzyko kredytowe	32
5.2.3 Ryzyko utraty płynności finansowej	33
5.2.4 Ryzyko walutowe	34
6. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	34
6.1 WARTOŚCI NIEMATERIALNE	34
6.2 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	35
6.3 AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA	39
6.4 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	41
6.5 INWESTYCJE WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	46
6.6 ZAPASY	47
6.7 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE AKTYWA	49
6.8 AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	50
6.9 REZERWY	51
6.10 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	52
7. POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	53
7.1 TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	53
7.2 INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ORAZ JEDNOSTKI STOWARZYSZONE WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	54
7.3 OBJAŚNIENIE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	56
7.4 WYNAGRODZENIE I POZOSTAŁE TRANSAKCJE Z KLUCZOWYM PERSONELEM KIEROWNICZYM	57
7.5 WYNAGRODZENIE PODMIOTU BADAJĄCEGO SPRAWOZDANIE FINANSOWE	57
7.6 STRUKTURA ZATRUDNIENIA	57
7.7 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	58
7.8 PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2022 I 2023	59
7.9 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	59
ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023	60

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	Nota	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Przychody z usług najmu		62 352	13 050
Przychody ze sprzedaży lokali		143 971	178 056
Pozostałe przychody		68 897	20 217
Przychody	2.2	275 220	211 323
Koszty świadczenia usług najmu		(15 598)	(3 767)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali		(106 985)	(120 153)
Pozostałe koszty		(64 870)	(23 709)
Koszt własny sprzedaży		(187 453)	(147 629)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		87 767	63 694
Koszty sprzedaży		(15 421)	(9 195)
Koszty ogólnego zarządu		(5 748)	(8 056)
Zysk/(strata) ze sprzedaży		66 598	46 443
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych	6.4	40 101	121 700
Inne przychody operacyjne		1 138	1 177
Inne koszty operacyjne		(1 100)	(599)
Zysk z działalności operacyjnej		106 737	168 721
Przychody finansowe	2.3	111 876	2 688
Koszty finansowe	2.3	(1 883)	(19 343)
Przychody / (koszty) finansowe netto		109 993	(16 655)
Udział w wyniku jednostek wykazywanych metodą praw własności	6.5 7.2	13 860	(15)
Zysk przed opodatkowaniem		230 590	152 051
Podatek dochodowy	3.1	(41 400)	(29 151)
Zysk netto		189 190	122 900
	Nota	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Zysk netto przypadający na:			
Właścicieli Jednostki Dominującej		184 007	105 792
Udziały niekontrolujące		5 183	17 108
		189 190	122 900
Całkowite dochody ogółem przypadające na:			
Właścicieli Jednostki Dominującej		184 007	105 792
Udziały niekontrolujące		5 183	17 108
		189 190	122 900

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Wartości niematerialne	6.1	848	1 018
Rzeczowe aktywa trwałe	6.2	8 394	3 756
Nieruchomości inwestycyjne	6.4	1 806 188	1 583 342
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	6.5, 7.2	79 153	87 210
Pozostałe aktywa długoterminowe	6.7	764	930
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.1	433	17 794
Aktywa trwałe		1 895 780	1 694 050
Zapasy	6.6	337 698	340 469
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa krótkoterminowe	6.7	22 548	41 902
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		8	458
Indywidualne rachunki powiernicze		12 522	3 383
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.5	89 781	124 319
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6.4	36 729	1 710
Aktywa obrotowe		499 286	512 241
Aktywa razem		2 395 066	2 206 291

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Kapitał podstawowy	4.2	30 110	30 110
Kapitał zapasowy		446 312	439 790
Pozostałe kapitały rezerwowe	4.2	19 594	19 594
Zyski zatrzymane		320 315	142 830
Kapitał własny przypisany właścicielom Jednostki Dominującej		816 331	632 324
Kapitał udziałowców niekontrolujących		-	13 639
Kapitał własny razem		816 331	645 963
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.1	51 737	44 192
Rezerwy długoterminowe	6.9	1 769	725
Oprocentowane pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu	4.4	107 026	308
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	4.4	15 479	24 058
Pozostałe zobowiązania	6.10	6 905	6 187
Zobowiązania długoterminowe		182 916	75 470
Rezerwy krótkoterminowe	6.9	5 034	21 538
Oprocentowane pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	4.4	1 280 702	1 283 994
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	4.4	11 122	9 783
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	6.10	83 502	149 123
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 203	790
Zaliczki otrzymane od klientów		14 256	19 630
Zobowiązania przypisane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		1 395 819	1 484 858
Zobowiązania razem		1 578 735	1 560 328
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 395 066	2 206 291

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Przebiewy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		230 590	152 051
Korekty:			
Amortyzacja		2 093	1 298
(Zysk) / Strata z tytułu różnic kursowych		(103 895)	16 556
Strata z działalności inwestycyjnej		7 288	206
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	6.4	(40 101)	(121 700)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	6.5, 7.2	(13 860)	-
Rezerwy		(15 460)	14 408
Podatek dochodowy zapłacony		(8 111)	(18 039)
Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa		19 521	(8 950)
Zapasy		7 409	(119 625)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania		(63 349)	9 771
Zaliczki otrzymane od klientów		(5 374)	(928)
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych		(9 139)	1 795
Przebiewy pieniężne netto z działalności operacyjnej		7 612	(73 157)
Przebiewy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Otrzymane dywidendy	7.2	19 497	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości		23 366	853
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		(1 357)	(3 153)
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		(213 798)	(444 732)
Przebiewy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(172 292)	(447 032)
Przebiewy pieniężne z działalności finansowej			
Rozliczenia z udziałowcami niekontrolującymi		(22 744)	(18 820)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek		116 839	516 439
Wpływy z tytułu obligacji		105 615	-
Zapłata za zakup udziałów w jednostkach zależnych		-	(4 000)
Wydatki na spłatę pożyczek (kapitał)		(65 130)	-
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu		(688)	(1 220)
Odsetki zapłacone		(3 750)	(428)
Przebiewy pieniężne netto z działalności finansowej		130 142	491 971
Przebiewy pieniężne netto razem		(34 538)	(28 218)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu			
		124 319	152 537
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu			
		89 781	124 319
Stan środków pieniężnych wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	4.5	89 781	124 319

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom Jednostki Dominującej	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny razem
1 stycznia 2023	30 110	439 790	19 594	142 830	632 324	13 639	645 963
Zysk netto za okres	-	-	-	184 007	184 007	5 183	189 190
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	184 007	184 007	5 183	189 190
Przeniesienie zysków zatrzymanych na kapitał zapasowy	-	6 522	-	(6 522)	-	-	-
Wyплаты na rzecz udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-	-	(22 744)	(22 744)
Transakcje z właścicielami	-	6 522	-	(6 522)	-	(22 744)	(22 744)
Rozliczenie udziałów niekontrolujących	-	-	-	-	-	3 922	3 922
31 grudnia 2023	30 110	446 312	19 594	320 315	816 331	-	816 331

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski / (straty) zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom Jednostki Dominującej	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny razem
1 stycznia 2022	30 110	392 255	19 594	86 016	527 975	27 399	555 374
Zysk / (strata) netto za okres	-	-	-	105 792	105 792	17 108	122 900
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	105 792	105 792	17 108	122 900
Przeniesienie zysków zatrzymanych na kapitał zapasowy	-	48 978	-	(48 978)	-	-	-
Rozliczenie udziałowców niekontrolujących	-	(1 443)	-	-	(1 443)	1 443	-
Wyплаты na rzecz udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-	-	(18 820)	(18 820)
Transakcje z właścicielami	-	47 535	-	(48 978)	(1 443)	(17 377)	(18 820)
Rozliczenie udziałów niekontrolujących	-	-	-	-	-	(13 491)	(13 491)
31 grudnia 2022	30 110	439 790	19 594	142 830	632 324	13 639	645 963

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1 Informacje ogólne o Jednostce Dominującej i Grupie

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

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

Spółka została wpisana do rejestru 24 lipca 2001 roku.

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

1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

Na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego rocznego 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 na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego rocznego 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.

Dnia 19 stycznia 2023 roku Nadzwyczajne Wolne 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 Skład Grupy i zasady konsolidacji

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

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

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

Jednostki zależne

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

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

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

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

Grupa wycenia udziały niekontrolujące według proporcjonalnego udziału w wartości netto możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki zależnej na dzień przejścia. W kolejnych okresach wartość udziałów niekontrolujących korygowana jest o zmiany wartości kapitału własnego jednostki

zależnej w proporcji do posiadanych udziałów. Całkowity dochód jest alokowany do udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy powoduje powstanie ujemnej wartości tych udziałów.

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

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

Jednostki stowarzyszone oraz współkontrolowane

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

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

Udział Grupy w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych od dnia nabycia ujmują się w zysku lub stracie bieżącego okresu, zaś jej udział w innych całkowitych dochodach wygenerowanych od dnia nabycia – w innych całkowitych dochodach. Wartość bilansową inwestycji koryguje się o udział Grupy w łącznej zmianie stanu kapitału własnego jednostki stowarzyszonej od dnia nabycia. Gdy udział Grupy w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od udziału Grupy w tej jednostce stowarzyszonej, obejmującego ewentualne należności długoterminowe stanowiące część inwestycji netto Grupy w tej jednostce, Grupa zaprzestaje ujmować dalsze straty. Niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy Grupą a jej jednostkami stowarzyszonymi eliminuje się proporcjonalnie do udziału Grupy w jednostkach stowarzyszonych. Niezrealizowane straty również są eliminowane, chyba, że transakcja dostarcza dowodów na wystąpienie utraty wartości przekazywanego składnika aktywów. Zasady rachunkowości stosowane przez jednostki stowarzyszone zostały, tam gdzie było to konieczne, zmienione dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

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

Spółka	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	
			31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Jednostki zależne bezpośrednio				
VD sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	100%	100%
VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	100%	100%
VD sp. z o.o. Mieszkania XX sp. K. (zmiana po dniu bilansowym na VD Rent 16 Sp.z o.o.)	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Buforowa 89	100%	100%

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

VD Rent Wrocław 1 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100%	100%
VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100%	100%
TAG Residential Real Estate 2 Sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w obszarze najmu	100%	100%
VD Rent Łódź 1 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych w Łodzi	100%	100%
VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych w Poznaniu	100%	100%
Jednostki współkontrolowane				
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego 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.

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

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

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

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

Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej Grupy w niezmienionej formie i zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

1.5 Ważne szacunki i osądy

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

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

1.6 Wpływ nowych standardów i interpretacji

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

Standard	Opis zmian
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 odroczonej 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.

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Powyższe zmiany oraz nowe standardy nie miały istotnego wpływu na zaprezentowane dane niniejszego skonsolidowanego rocznego 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 klasyfikację 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 Grupę informacji na temat umów finansowania dostawców, które umożliwią użytkownikom (inwestorom) ocenę wpływu tych umów na zobowiązania i przepływy pieniężne Grupy oraz narażenie Spółki na ryzyko utraty płynności.	1 stycznia 2024 roku
Zmiany do MSR 12 <i>Podatek dochodowy</i> Międzynarodowa Reforma Podatkowa – Reguły Modelowe Filaru Drugiego	Zmiany wprowadzają: 1.obowiązkowy tymczasowy wyjątek od reguł rachunkowości dotyczących podatków odroczonej wynikających z jurysdykcyjnego wprowadzenia reguł modelowych Filaru Drugiego; 2.wymogi ujawniania informacji przez podmioty, w celu umożliwienia czytelnikom sprawozdań finansowych lepszemu zrozumieniu narażenia podmiotu na podatki dochodowe Filaru Drugiego wynikające z tego ustawodawstwa, w szczególności przed datą wejścia w życie.	Grupa zastosuje zmiany po wejściu w życie odpowiednich przepisów podatkowych

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

1.7 Waluta funkcjonalna i transakcje w walutach obcych

Zasady rachunkowości

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

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

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

Transakcje i salda

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

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

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

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

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

2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

2.1 Segmenty operacyjne Przychody ze sprzedaży

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

Grupa zidentyfikowała następujące segmenty operacyjne i sprawozdawcze:

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

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
 Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

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

Przychody od żadnego z klientów Grupy nie przekraczały 10% przychodów ze sprzedaży Grupy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku.

Grupa zdecydowała się na ujawnienie wybranych danych dotyczących zysków i strat w poszczególnych okresach w podziale na segmenty operacyjne. W przypadku aktywów i zobowiązań, Grupa nie ujawnia ich podziału na segmenty operacyjne, korzystając ze zwolnienia dostępnego w MSSF 8 – ponieważ Zarząd Jednostki Dominującej (a więc główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w rozumieniu MSSF 8), nie analizuje danych segmentowych z uwzględnieniem podziału aktywów i zobowiązań.

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

01.01.2023 – 31.12.2023	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Razem
Przychody z usług najmu	-	62 352	62 352
Przychody ze sprzedaży lokali	143 971	-	143 971
Przychody ze tytułu sprzedaży gruntów (1)	55 077	-	55 077
Pozostałe przychody	8 208	5 612	13 820
Przychody segmentów razem	207 256	67 964	275 220
Koszty świadczenia usług najmu	-	(15 598)	(15 598)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(106 985)	-	(106 985)
Koszty z tytułu sprzedaży gruntów (1)	(43 237)	-	(43 233)
Pozostałe koszty	(12 634)	(8 999)	(21 633)
Zysk brutto ze sprzedaży	44 400	43 367	87 767
Koszty sprzedaży	(5 413)	(10 008)	(15 421)
Koszty ogólnego zarządu	(1 400)	(4 348)	(5 748)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	40 101	40 101
Inne przychody operacyjne	277	861	1 138
Inne koszty operacyjne	(268)	(832)	(1 100)
Zysk z działalności operacyjnej	37 596	69 141	106 737

(1) W 2023 roku Grupa dokonała sprzedaży nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Łodzi, Wrocławiu oraz w Poznaniu.

01.01.2022 – 31.12.2022	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Razem
Przychody z usług najmu	-	13 050	13 050
Przychody ze sprzedaży lokali	178 056	-	178 056
Pozostałe przychody	1 712	18 505	20 217
Przychody segmentu razem	179 768	31 555	211 323
Koszty świadczenia usług najmu	-	(3 767)	(3 767)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(120 153)	-	(120 153)
Pozostałe koszty	(3 167)	(20 542)	(23 709)
Zysk brutto ze sprzedaży	56 448	7 246	63 694
Koszty sprzedaży	(9 084)	(111)	(9 195)

Koszty ogólnego zarządu	(2 946)	(5 110)	(8 056)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	121 700	121 700
Inne przychody operacyjne	433	744	1 177
Inne koszty operacyjne	(219)	(380)	(599)
Zysk z działalności operacyjnej	44 632	124 089	168 721

2.2 Przychody z umów z klientami oraz Grupa jako leasingodawca

Zasady rachunkowości

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

Głównymi źródłami przychodów Grupy są:

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

Sprzedaż mieszkań i lokali komercyjnych z działalności deweloperskiej

Cena transakcyjna

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

Przekazanie kontroli w miarę upływu czasu

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

Przekazanie kontroli w określonym momencie

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

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

- klient przyjął składnik aktywów.

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

Aktywa z tytułu umów

Aktywa z tytułu umów ujmuje się, gdy Grupa spełniła zobowiązanie w stosunku do klienta, przekazując mu dobra lub usługi, a płatność za te usługi czy dobra jeszcze nie nastąpiła i nie została wystawiona faktura. W sytuacji, gdy prawo do otrzymania wynagrodzenia jest bezwarunkowe, tj. gdy Grupa spełniła swoje zobowiązanie wobec klienta i wystawiła fakturę za dostarczone dobra/usługi, prawo do otrzymania wynagrodzenia ujmuje się jako należności z tytułu dostaw i usług. Grupa nie identyfikuje na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2023 roku aktywów z tytułu umów.

Zobowiązania z tytułu umów

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

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

W ramach działalności grupy, przedpłaty na zakup lokali stanowią zobowiązania z tytułu umów z klientami w rozumieniu MSSF 15 i prezentowane są jako zaliczki otrzymane od klientów. Przedpłaty zostają ujęte jako przychód w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem na klienta. Na podstawie analizy umów stwierdzono, że nie zawierają one istotnego elementu finansowania z uwagi na fakt, że zaliczki od klientów mają na celu zabezpieczenie wykonania umowy (tj. gwarantują, że klient nie zrezygnuje z zakupu i z punktu widzenia klienta stanowią zabezpieczenie, że dany lokal zostanie mu sprzedany po umówionej cenie), a więc są dokonywane z innych powodów niż zapewnienie finansowania deweloperowi. Dodatkowo, jeśli mieszkanie znajdzie nabywcę dość późno, tj. na krótko przed podpisaniem protokołu odbioru lokalu, różnica pomiędzy ceną zapłaconą wówczas przez klienta a ceną zapłaconą przez niego w przypadku podpisania umowy znacznie wcześniej nie wynika z wpływu potencjalnych odsetek naliczonych w tym okresie, ale ze zmian cen rynkowych lokali.

Działalność z tytułu usług najmu lokali

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

Przychody z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane w sprawozdaniu całkowitych dochodów przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

Istotne osądy i szacunki**Rozpoznanie przychodu ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych z działalności deweloperskiej**

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych są ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami, tj. w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się być uprawniona w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi, gdy (lub kiedy) jednostka wypełni zobowiązanie do świadczenia usługi poprzez przeniesienie przyrzczonego 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 Grupy przeniesienie to następuje w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości została w znacznym stopniu ukończona.

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

Struktura przychodów w odniesieniu do momentu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia

Przychody w podziale na sposób rozpoznawania przychodów	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
W miarę upływu czasu (działalność komercyjna – usługi najmu)	67 964	31 555
W określonym momencie (działalność deweloperska – sprzedaż mieszkań i lokali komercyjnych)	207 256	179 768
Razem	275 220	211 323
<i>w tym</i>		
<i>Przychody z umów z klientami</i>	207 256	179 768
<i>Przychody z tytułu leasingu operacyjnego</i>	67 964	31 555

Struktura segmentowa przychodów

Przychody w podziale na segmenty	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Działalność deweloperska	207 256	179 768
Działalność komercyjna	67 964	31 555
Razem	275 220	211 323

2.3 Przychody i koszty finansowe**Przychody finansowe**

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Przychody z tytułu odsetek	2 809	2 685
- w tym od jednostek powiązanych	306	-
Różnice kursowe	106 565	-
Inne	2 502	3
Razem	111 876	2 688

Koszty finansowe

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu (dyskonto)	-	(2 734)
Odsetki od zobowiązań leasingowych	(581)	-
Odsetki od obligacji	(790)	-
Odsetki pozostałe	(98)	(53)
Różnice kursowe	-	(16 521)
Inne	(414)	(35)
Razem	(1 883)	(19 343)

2.4 Koszty rodzajowe

Koszty rodzajowe	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Amortyzacja	(1 993)	(1 040)
Zużycie materiałów i energii	(25 363)	3 283
Usługi obce	(256 259)	(655 583)
Podatki i opłaty	(7 037)	(3 169)
Wynagrodzenia	(13 449)	(19 556)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 819)	(3 193)
Pozostałe koszty rodzajowe	(989)	(1 094)
RAZEM	(307 909)	(680 352)
Zmiana stanu produktów	156 383	532 723
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	(151 526)	(147 629)

3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DOTYCZĄCE OPODATKOWANIA**3.1 Podatek dochodowy i podatek od towarów i usług (VAT)****Zasady rachunkowości**

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

Podatek bieżący

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

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

Podatek odroczony

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

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

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

– z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

– w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

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

– z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

– w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

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

Podatek od towarów i usług (VAT)

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

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz

- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

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

Istotne osądy i szacunki

Ujmowanie aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

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

Osądy związane z ujętymi kwotami rozliczeń podatkowych

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

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

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
 Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

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 nowo powstałych 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., które w następstwie będą wchodziły w skład PGK.

Podatek dochodowy

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Podatek dochodowy bieżący	9 313	19 479
Podatek dochodowy odroczoney	32 087	9 672
Razem podatek dochodowy w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	41 400	29 151

Podatek dochodowy odroczoney

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Odsetki od pożyczek i obligacji (niezapłacone)	109	8
Różnica pomiędzy wartością podatkową a bilansową nieruchomości inwestycyjnych, środków trwałych i zapasów	5 324	5 570
Wycena zobowiązań finansowych	-	6 407
Odpisy aktualizujące należności	85	102
Rezerwy na koszty	2 240	4 385
Straty podatkowe do rozliczenia w kolejnych okresach	8 245	9 116
Pozostałe ujemne różnice przejściowe	1 268	7
Razem	17 271	25 595
Kompensata	(16 838)	(7 801)
Razem aktywa z tytułu podatku odroczonego	433	17 794

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego		
Wycena do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	46 921	39 698
Wycena zobowiązań finansowych	14 136	-
Różnice powstałe z tytułu innego momentu ujęcia przychodu dla celów księgowych i podatkowych	2 181	7 155
Różnica pomiędzy wartością podatkową a bilansową nieruchomości inwestycyjnych, środków trwałych i zapasów	4 217	4 704
Pozostałe dodatnie różnice przejściowe	691	437
Dyskonto	429	-
Razem	68 575	51 994
Kompensata	(16 838)	(7 801)
Razem zobowiązania z tytułu podatku odroczonego	51 737	44 192

Podatek odroczoney netto	(51 304)	(26 398)
---------------------------------	-----------------	-----------------

Uzgodnienie zmiany w podatku odroczonym

	01.01.2023 - 31.12.2023
Podatek odroczony wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	32 087
Zmiana aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(24 906)
Rozpoznanie wspólnego przedsięwzięcia wycenianego metodą praw własności	7 181

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Zysk przed opodatkowaniem	230 590	152 051
Podatek dochodowy według stawki 19%	43 812	28 890
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	(2 633)	-
Pozostałe różnice trwałe	221	261
Razem podatek dochodowy w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	41 400	29 151

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

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

4.1 Polityka zarządzania kapitałem

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

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

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

Zarówno w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, jak i 31 grudnia 2023 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów w zakresie zarządzania kapitałem Grupy.

4.2 Kapitał własny

Zasady rachunkowości

Kapitał podstawowy

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

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

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

Akcjonariusz	31 grudnia 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki 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 Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku, nie istniały żadne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

4.3 Kapitał udziałowców niekontrolujących

Polityka rachunkowości ujmowania udziałów niekontrolujących opisana jest w Nocie 1.3.

	2023	2022
Na dzień 1 stycznia	13 639	27 398
Udział w zysku i wypłaty z zysku	(13 639)	(13 759)
Na dzień 31 grudnia	-	13 639

4.4 Oprocentowane pożyczki, obligacje, zobowiązania z tytułu leasingu

Pożyczki

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

Po początkowym ujęciu zobowiązania z tytułu pożyczek są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem finansowania oraz dyskonta i premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów

Ujmowanie i wycena

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

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

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

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

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

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

Ponowna ocena zobowiązania z tytułu leasingu

Wartość zobowiązania z tytułu leasingu podlega aktualizacji m.in., jeżeli zmienia się okres leasingu lub zmianie ulegają szacunki odnośnie skorzystania z opcji zakupu przedmiotu leasingu (aktualizacja z zastosowaniem nowej stopy dyskonta) lub zmienia się wartość opłat leasingowych w wyniku innych zdarzeń niż zmiana stopy procentowej, np. w wyniku indeksacji czynszów (aktualizacja z zastosowaniem dotychczasowej stopy dyskonta). Zmiana wartości zobowiązania jest ujmowana w korespondencji ze zmianą wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Zastosowane zwolnienia

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

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

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

Istotne osądy i szacunki

Okres leasingu

Wycena składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jest oparta na szacunkach i osądach związanych z ustaleniem okresu leasingu dla umów na czas nieokreślony oraz na czas określony z opcją przedłużenia na dotychczasowych warunkach. Przy ustalaniu okresu leasingu Grupa bierze pod uwagę wszystkie fakty i okoliczności, które tworzą zachętę ekonomiczną do skorzystania z opcji przedłużenia umowy lub nieskorzystania z opcji jej zakończenia. Okresy wynikające z powyższych opcji są uwzględniane przy ustalaniu okresu leasingu w sytuacji, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie

skorzysta z opcji zakończenia umowy. Ponownej oceny okresu leasingu dokonuje się tylko w przypadku zaistnienia istotnych zdarzeń będących pod kontrolą Grupy i mających wpływ na zmianę dotychczasowej oceny dotyczącej okresu leasingu (np. istotne zmiany decyzji biznesowych).

Bazowy składnik aktywów	Okres leasingu
Samochody	36-48 miesięcy
Lokale biurowe	72 miesiące

Ocena skorzystania z opcji zakupu

W dacie rozpoczęcia umów leasingu Grupa ocenia, czy istnieje wystarczająca pewność, że skorzysta z opcji nabycia bazowego składnika aktywów. W tym celu Grupa uwzględnia postanowienia i warunki związane z realizacją takiej opcji (np. stawkę oferowaną przez leasingodawcę w stosunku do aktualnych stawek rynkowych) oraz znaczenie bazowych składników aktywów dla działalności Grupy. Na koniec 31 grudnia 2023 roku Grupa oceniła, że nie istnieje wystarczająca pewność skorzystania z opcji zakupu i do kalkulacji zobowiązania nie została uwzględniona cena wykonania tej opcji.

Stopa dyskonta

Grupa nie dysponuje stopami procentowymi leasingu wynikającymi z umów i stosuje krańcowe stopy oprocentowania długu. Krańcowa stopa procentowa to stopa, którą Grupa musiałaby zapłacić, aby na podobny okres i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości, co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym. Grupa do wyceny wszystkich swoich umów leasingu zastosowała krańcową stopę procentową, ustalając ją na poziomie stopy wolnej od ryzyka (przyjęto oprocentowanie obligacji rządowych najlepiej odzwierciedlających charakterystyki płatności leasingowych w danej umowie, tj. walutę oraz termin zapadalności obligacji) powiększonej o marżę odzwierciedlającą ryzyko poszczególnych jednostek w Grupie.

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

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

Oprocentowane pożyczki, obligacje, zobowiązania z tytułu leasingu

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Pożyczki	1 276 985	1 283 722
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	1 276 985	1 283 722
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 217	580
- długoterminowe	5 024	308
- krótkoterminowe	1 193	272
Zobowiązania z tytułu obligacji	104 526	-
- długoterminowe	102 002	-
- krótkoterminowe	2 524	-
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	26 601	33 841
- długoterminowe	15 479	24 058
- krótkoterminowe	11 122	9 783
Razem	1 414 329	1 318 143

W dniu 23 sierpnia 2023 roku Grupa dokonała emisji 24.000 sztuk obligacji Spółki na okaziciela serii AA o łącznej wartości 24.000.000,00 EUR, o wartości nominalnej 1.000,00 EUR każda. Obligacje serii AA zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Obligacje są zabezpieczone gwarancją udzieloną przez TAG Immobilien AG do kwoty nie wyższej niż 31 200 000 EUR.

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

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% - 4,50%	31.01.2024	1 276 985	1 283 722
Razem					1 276 985	1 283 722

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

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

Zasady rachunkowości

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Środki pieniężne na rachunkach bankowych, lokaty bankowe płatne lub wymagalne w ciągu trzech miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia, wyceniane są na każdy dzień sprawozdawczy w wartości nominalnej powiększonej o naliczone do końca okresu sprawozdawczego odsetki, skorygowanej o ewentualny odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych.

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

Indywidualne rachunki powiernicze

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

Ze względu na wprowadzenie przepisów, z których wynika konieczność utworzenia 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 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Lokaty bankowe	89 086	122 603
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	648	1 503
Środki pieniężne na rachunkach VAT	47	213
Razem	89 781	124 319

5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM**5.1 Instrumenty finansowe i wartość godziwa****Zasady rachunkowości****Początkowe ujęcie**

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

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

Klasyfikacja i wycena po początkowym ujęciu

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

- Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa klasyfikuje aktywa finansowe w oparciu o model biznesowy zarządzania nimi oraz charakterystykę umownych przepływów pieniężnych związanych z daną klasą aktywów finansowych. Aktywa finansowe zaklasyfikowane do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie obejmują te aktywa finansowe, które nie zostały przez Grupę wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz spełniają jednocześnie następujące dwa warunki:

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

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

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

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

- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

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

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

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

Grupa nie posiada na dzień 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.

Grupa 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.

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

Zobowiązania finansowe nie podlegają przeklasyfikowaniu po początkowym ujęciu.

Zaprzestanie ujmowania

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

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

Wartość godziwa

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

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

Instrumenty finansowe stanowiące instrumenty zabezpieczające

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Utrata wartości należności handlowych

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

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

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

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
 Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

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

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

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

Utrata wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów

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

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		
		31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	
Aktywa finansowe						
Pozostałe aktywa długoterminowe	AFWwZK	765	930	765	930	
Weksle	AFWwZK	11 306	-	11 306	-	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	AFWwZK	9 829	25 823	9 829	25 823	
Indywidualne rachunki powiernicze	AFWwZK	12 522	3 383	12 522	3 383	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	89 781	124 319	89 781	124 319	
		124 203	154 455	124 203	154 455	
Zobowiązania finansowe						
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	6 217	580	6 217	580	
Oprocentowane pożyczki	ZFWwZK	1 276 985	1 283 722	1 276 985	1 283 722	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	ZFWwZK	82 299	148 333	82 299	148 333	
Obligacje	ZFWwZK	104 526	-	104 352	-	
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	ZFWwZK	6 908	6 187	6 908	6 187	
		1 476 935	1 438 822	1 476 761	1 438 822	

Użyte skróty:

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

5.2 Zarządzanie ryzykiem finansowym

5.2.1 Zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

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

5.2.2 Ryzyko kredytowe

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

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

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

Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz pozostałych aktywów finansowych określane jest w oparciu o indywidualne ratingi instytucji finansowych, w których Grupa ulokowała swoje środki. Grupa na dzień bilansowy utrzymywała swoje środki pieniężne ulokowane w instytucjach finansowych charakteryzujących się wysokim ratingiem kredytowym przyznawanym przez międzynarodowe agencje ratingowe, w skutek czego nie zidentyfikowano ryzyka kredytowego związanego z tymi aktywami. Instytucję finansowe, z którymi współpracuje Grupa posiadają ratingi zewnętrzne na poziomie BBB wg Fitch Ratings.

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

Ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi

Na poziom narażenia Grupy na ryzyko kredytowe wpływają przede wszystkim indywidualne cechy każdego klienta. Do ustalenia oczekiwanych strat kredytowych dla należności handlowych zostało przyjęte podejście uproszczone, które polega na szacowaniu dożywotnich strat oczekiwanych (lifetime ECL). Na dzień 31 grudnia 2023 roku nie występowały istotne odpisy z tytułu ryzyka kredytowego.

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

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

31 grudnia 2023 roku – 502 tys. PLN,

31 grudnia 2022 roku – 97 tys. PLN.

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

5.2.3 Ryzyko utraty płynności finansowej

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

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

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

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

31 grudnia 2023	Wartość bilansowa	Oczekiwane przepływy z tytułu zobowiązań finansowych				Razem
		do 1 roku	1-3 lata	3-5 lat	powyżej 5 lat	
Pożyczki	1 276 985	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	-	132 099
Prawo wieczystego użytkowania gruntu (1)	26 601	2 507	7 521	5 014	117 150	132 192
Zobowiązania handlowe	36 780	36 780	-	-	-	36 780
Pozostałe zobowiązania finansowe	7 769	861	6 908	-	-	7 769
Razem	1 458 878	1 329 822	31 881	119 276	117 270	1 598 249

(1) Wynikające z zastosowania MSSF 16

31 grudnia 2022	Wartość bilansowa	Oczekiwane przepływy z tytułu zobowiązań finansowych				Razem
		do 1 roku	1-3 lata	3-5 lat	powyżej 5 lat	
Pożyczki	1 283 722	1 299 197	-	-	-	1 299 197
Zobowiązania z tytułu leasingu	580	272	308	-	-	580
Prawo wieczystego użytkowania gruntu (1)	33 841	2 519	7 557	5 038	125 442	140 556
Zobowiązania handlowe	90 605	90 605	-	-	-	90 605
Pozostałe zobowiązania finansowe	7 194	7 194	-	-	-	7 194
Razem	1 415 942	1 399 787	7 865	5 038	125 442	1 538 132

(1) Wynikające z zastosowania MSSF 16

5.2.4 Ryzyko walutowe

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

6. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

6.1 Wartości niematerialne

Zasady rachunkowości

Ujmowanie i wycena

Wartości niematerialne ujmuje się, gdy jest prawdopodobny wpływ przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z danym składnikiem aktywów oraz można wiarygodnie ustalić cenę nabycia lub koszt wytworzenia tego składnika aktywów, według których następuje początkowe ujęcie wartości niematerialnych.

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

Amortyzacja

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

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

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

Istotne osądy i szacunki

Okresy ekonomicznej użyteczności

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku na wartości niematerialne składały się nabyte licencje oraz pozostałe wartości niematerialne.

6.2 Rzeczowe aktywa trwałe

Zasady rachunkowości

Ujmowanie i wycena

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

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

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

Amortyzacja

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

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

Przyjęte okresy amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych wynoszą:

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

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

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

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

Istotne osądy i szacunki

Amortyzacja

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

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

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Uzgodnienie wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych

	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022	3 012	599	1 146	564	-	5 321
Nabycie (włącznie z leasingiem finansowym) i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	146	499	-	2 700	3 346
Zbycie	-	-	(95)	-	-	(95)
Likwidacje	-	(51)	(223)	(37)	-	(311)
Inne	-	-	-	-	(241)	(241)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022	3 012	694	1 327	527	2 459	8 019
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023	3 012	694	1 327	527	2 459	8 019
Nabycie (włącznie z leasingiem finansowym) i rozliczenie środków trwałych w budowie	7 170	17	288	1 551	743	9 769
Likwidacje	(2 848)	(176)	(593)	(470)	(989)	(5 076)
Inne	-	-	-	-	(2 134)	(2 134)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023	7 334	534	1 022	1 608	79	10 578

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2022	(2 104)	(335)	(531)	(476)	-	(3 447)
Amortyzacja	(624)	(134)	(335)	(46)	-	(1 138)
Zmniejszenia	-	51	235	37	-	322
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2022	(2 728)	(418)	(631)	(485)	-	(4 263)
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2023	(2 728)	(418)	(631)	(485)	-	(4 263)
Amortyzacja	(1 052)	(124)	(342)	(202)	-	(1 719)
Zmniejszenia	2 652	142	557	449	-	3 799
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2023	(1 127)	(400)	(417)	(239)	-	(2 182)

	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022	284	276	696	41	2 459	3 756
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023	6 207	135	605	1 368	79	8 394

6.3 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Zasady rachunkowości

Ujmowanie i wycena

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

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

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

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

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych - wykazane będzie w bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe;

- prawa wieczystego użytkowania gruntów - wykazane będą w bilansie w pozycji Nieruchomości inwestycyjne oraz w pozycji Zapasy.

Amortyzacja

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

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

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

Istotne osądy i szacunki

Okres użytkowania

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa weryfikuje, czy przyjęty na moment rozpoczęcia leasingu szacunek, co do okresu użytkowania danego składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest nadal zasadny, uwzględniając swoje zamiary dotyczące dalszego wykorzystywania danego składnika aktywów w działalności gospodarczej. Dla wszystkich niezakończonych umów leasingu na koniec 31 grudnia 2023 roku Grupa przyjęła, że okres amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest równy okresowi leasingu.

Utrata wartości składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania

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

Okres leasingu, stopa dyskonta oraz ocena skorzystania z opcji zakupu

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

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

Uzgodnienie wartości sprawozdawczej składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania

	Budynki i lokale	PWUG ujęte w pozycji Nieruchomości inwestycyjne	PWUG ujęte w pozycji Zapasy	Pozostałe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2023	764	9 783	24 058	1 327	35 932
Zwiększenia	6 507	-	-	288	6 795
Zapłata	-	(1 264)	(1 843)	-	(3 107)
Wycena	(12)	2 603	(6 736)	-	(4 145)
Zbycia / likwidacje	-	-	-	(593)	(593)
Amortyzacja	(1 052)	-	-	(416)	(1 468)
Stan na dzień 31 grudnia 2023	6 207	11 122	15 479	606	33 414

6.4 Nieruchomości inwestycyjne

Zasady rachunkowości

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

W ramach nieruchomości inwestycyjnych wyróżnia się:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

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

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

Istotne osądy i szacunki

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

Uzgodnienie wartości sprawozdawczej nieruchomości inwestycyjnych

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Bilans otwarcia	1 583 342	1 004 113
Zwiększenia (nakłady inwestycyjne)	179 231	458 496
Zakup nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu (2)	68 500	-
Zmniejszenia	(29 601)	-
Reklasyfikacja do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (1)	(35 385)	-
Zmiany wartości godziwej	40 101	120 733
Bilans zamknięcia	1 806 188	1 583 342

- (1) Dnia 13 grudnia 2023 roku Grupa podpisała umowę przedwstępną w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej zlokalizowanej we Wrocławiu, w związku z czym na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość tej nieruchomości została ujęta w linii „Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży”. Umowa końcowa została podpisana po dniu bilansowym.
- (2) Dnia 1 grudnia 2023 roku Grupa zakupiła nieruchomość zlokalizowaną w Poznaniu od jednostki powiązanej TAG Residential Sp. z o.o. za kwotę 68 500 tys. zł.

Podział nieruchomości inwestycyjnych na nieruchomości przynoszące dochód oraz niewynajęte nieruchomości

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Nieruchomości przynoszące dochód (nieruchomości pracujące)	1 284 673	1 129 054
Nieruchomości niepracujące	521 515	454 288
Razem	1 806 188	1 583 342

Wycena do wartości godziwej

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

Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości	Hierarchia
Metoda porównawcza	Średni okres transakcji porównywalnych	styczeń 2021 – listopad 2023	Poziom 3

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Metoda rezydualna	Koszty budowy w tym koszty projektu architektonicznego i wyposażenia	7 108 - 8 267 PLN/m ²	Poziom 3
	Czynsz wynajmu lokali mieszkalnych (bez opłat eksploatacyjnych i kosztów mediów)	65,6 - 75,1 PLN/m ²	
Metoda dochodowa	Czynsz wynajmu lokali mieszkalnych (bez opłat eksploatacyjnych i kosztów mediów)	52,10 - 83,30 PLN/m ²	Poziom 3
	Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej	5,01 - 6,47 PLN/m ²	
	Stopa kapitalizacji	5,5% - 6,1%	
	Okres niewynajęcia przestrzeni	3 miesiące	

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Informacje o wycenie do wartości godziwej

Status nieruchomości	Nieruchomość inwestycyjna	Metoda wyceny	Wartość godziwa na:		Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za okres zakończony:	
			31 grudnia 2023	31 grudnia 2022	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Nieruchomości inwestycyjne pracujące	Wrocław	Metoda dochodowa	641 492	420 071	26 592	57 045
	Poznań	Metoda dochodowa	402 712	36 182	9 425	4 192
	Łódź	Metoda dochodowa	240 469	22 967	8 885	3 473
Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	Wrocław	Metoda dochodowa/ Metoda porównawcza (1)	93 649	366 746	(4 674)	32 286
	Poznań	Metoda dochodowa/ Metoda rezydualna/ Wycena według ceny sprzedaży	211 523	401 746	(6 336)	11 197
	Łódź	Metoda dochodowa/ Metoda porównawcza / Metoda rezydualna	40 566	167 917	2 635	15 289
	Gdańsk	Metoda porównawcza	124 281	119 508	2 749	(1 111)
	Kraków	Metoda porównawcza	41 610	39 726	326	75
	Katowice	Metoda porównawcza	9 886	8 479	499	(746)
	Razem		1 806 188	1 583 342	40 101	121 700

(1) Po dniu bilansowym nieruchomość zlokalizowana w Wrocławiu została sprzedana przez Grupę w związku z czym na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość godziwa tej nieruchomości została ujęta w linii „Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży” w kwocie 35 385 tys. PLN.

VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Przychód z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych został zaprezentowany w Nocie 2.2 *Przychody z umów z klientami oraz Grupa jako leasingodawca*. Koszty utrzymania nieruchomości pracujących to przede wszystkim: koszty utrzymania nieruchomości wspólnych, podatek od nieruchomości, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz ubezpieczenie nieruchomości. Jeżeli chodzi o nieruchomości niepracujące, głównymi pozycjami kosztów są: podatek od nieruchomości, opłata z tytułu użytkowania wieczystego oraz ubezpieczenie nieruchomości. Kwoty ujęte w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku oraz od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku prezentują się następująco:

Koszty bezpośrednie utrzymania nieruchomości inwestycyjnych ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2023 – 31.12.2023	01.01.2022 – 31.12.2022
Nieruchomości przynoszące dochód w postaci czynszów (nieruchomości pracujące)	(15 598)	(3 767)
Nieruchomości niepracujące	(8 999)	(20 542)
Razem	(24 597)	(24 309)

6.5 Inwestycje wyceniane metodą praw własności

Zasady rachunkowości

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

Istotne osądy i szacunki

Istnienie znaczącego wpływu

Jednostka Dominująca ocenia status swoich inwestycji w innych jednostkach pod kątem ich ujęcia w Skonsolidowanym 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 Grupę kontroli;
- Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych – w przypadku wywierania przez Grupę znaczącego wpływu;
- Inwestycje będące instrumentami finansowymi i wyceniane zgodnie z MSSF 9 (Nota 5.1) – nieznaczące udziały w kapitale zakładowym, niemające znamion kontroli ani znaczącego wpływu.
- Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych – w przypadku istnienia ustalenia umownego, które daje Grupie prawo do współkontroli.

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

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

VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

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

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

Utrata wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2023 Grupa nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności.

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

6.6 Zapasy

Zasady rachunkowości

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

VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

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

Następujące koszty kapitalizuje się w ramach zapasów:

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

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

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

Istotne osądy i szacunki

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

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

VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Produkcja w toku	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Wrocław	132 773	153 985
Poznań	11 318	2 320
Gdańsk	94 462	118 602
Razem	238 553	274 907

Produkty gotowe	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Wrocław	99 145	65 562
Razem	99 145	65 562

Zapasy łącznie	337 698	340 469
-----------------------	----------------	----------------

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

6.7 Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa

Zasady rachunkowości

Należności z tytułu dostaw i usług

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

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

Pozostałe aktywa

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

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

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

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

Istotne osądy i szacunki**Odpis na należności**

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

Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Należności handlowe		
- od jednostek powiązanych	2 082	141
- od jednostek pozostałych	3 688	-
Razem należności handlowe	5 770	141
Pozostałe aktywa niefinansowe krótkoterminowe		
Należności budżetowe	1 413	16 079
Zaliczki zapłacone	1 777	19 395
Pozostałe należności	680	480
Razem aktywa niefinansowe krótkoterminowe	3 870	35 954
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe		
Kaucje	1 601	5 807
Weksle (1)	11 306	-
Razem aktywa finansowe krótkoterminowe	12 907	5 807
Razem należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa	22 547	41 902
Pozostałe aktywa niefinansowe długoterminowe	106	198
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe		
Kaucje	659	732
Razem pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	765	930
Razem	23 312	42 832

(1) Dnia 18 września 2023 roku Grupa wyemitowała weksle, które zostały objęte przez podmiot powiązany.

6.8 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży**Zasady rachunkowości**

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

VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	31 grudnia 2023
Nieruchomość gruntowa (Wrocław) (1)	36 729
Razem	36 729

Zobowiązania powiązane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	31 grudnia 2023
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	-
Razem	-

(1) Szczegóły w Nocie 6.4 niniejszego sprawozdania

6.9 Rezerwy

Zasady rachunkowości

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

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

Istotne osądy i szacunki

Szacunki rezerw tworzy się w oparciu o:

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

– w przypadku rezerwy na urlopy – kalkulację uwzględniającą liczbę dni urlopu niewykorzystanego proporcjonalnie do okresu zatrudnienia oraz wynagrodzenie pracownika (obejmujące stałe wynagrodzenie pracownika z bieżącego miesiąca plus składniki zmienne z trzech miesięcy poprzedzających miesiąc naliczenia rezerwy) w przeliczeniu na jeden dzień,

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

VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
 Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Grupa dokonuje również oceny prawdopodobieństwa wystąpienia potencjalnych zobowiązań. Gdy ocena wskazuje na to, że wystąpienie zobowiązania jest prawdopodobne, (ale kwota przyszłego zobowiązania lub termin jego powstania są niepewne) ujmowana jest rezerwa. Gdy wystąpienie zobowiązania jest możliwe, lecz nie zostaje uznane za prawdopodobne – ujawnia się zobowiązanie warunkowe (Nota 7.7).

Rezerwy

	Premie dla pracowników	Pozostałe świadczenia pracownicze	Usuwanie usterek	Rezerwa dotycząca usług generalnego wykonawcy	Pozostałe	Razem
1 stycznia 2022	4 266	429	1 116	-	1 087	6 898
Utworzenie	7 017	73	49	12 389	295	19 823
Rozwiązanie	-	-	(191)	-	-	(191)
Wykorzystanie	(4 266)	-	-	-	-	(4 266)
31 grudnia 2022	7 017	502	974	12 389	1 382	22 264
<i>Długoterminowe</i>	-	-	725	-	-	725
<i>Krótkoterminowe</i>	7 017	502	249	12 389	1 382	21 539

1 stycznia 2023	7 017	502	974	12 389	1 382	22 264
Utworzenie	4 613	0	-	-	-	4 613
Rozwiązanie	(646)	(42)	-	(2 289)	(133)	(3 110)
Wykorzystania	(6 371)	-	(493)	(10 100)	-	(16 964)
31 grudnia 2023	4 613	460	481	-	1 249	6 803
<i>Długoterminowe</i>	1 401	-	261	-	107	1 769
<i>Krótkoterminowe</i>	3 212	460	220	-	1 142	5 034

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

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

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

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

VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
 Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
- wobec jednostek powiązanych	10 705	301
- wobec jednostek pozostałych	26 075	90 304
Razem	36 780	90 605
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		
Kaucje zatrzymane	861	1 007
Zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości	35 000	47 000
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	587	1 432
Razem	36 448	49 439
Pozostałe zobowiązania niefinansowe krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu podatków (z wyłączeniem podatku CIT) oraz ubezpieczeń społecznych	9 817	1 885
Zobowiązania z tytułu zakupu udziałów w jednostkach zależnych	-	4 000
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	3 000
Inne zobowiązania niefinansowe	457	318
Razem	10 274	9 203
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	83 502	149 247
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		
Kaucje	6 905	6 187
Razem pozostałe zobowiązania długoterminowe	6 905	6 187
Razem	90 407	155 435

7. POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE**7.1 Transakcje z jednostkami powiązanymi**

W okresach objętych niniejszym skonsolidowanym rocznym sprawozdaniem finansowym Grupa zawierała transakcje z jednostkami powiązanymi. Salda i obroty tych transakcji zostały przedstawione w poniższych tabelach.

Jednostka powiązana	Salda	
	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Transakcje z jednostkami powiązanymi kapitałowo:		
Należności handlowe i pozostałe należności	1 672	141
Spółki Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. (1)	219	-
Port Popowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	989	-
TAG Residential Real Estate sp. z o.o.	334	-
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	130	141
Pozostałe aktywa finansowe (weksle)	11 305	-
TAG Residential Real Estate sp. z o.o.	11 305	-
Nieruchomości inwestycyjne (zakup nieruchomości)	68 500	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o. o.	68 500	-
Otrzymane pożyczki	1 276 985	1 283 722
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	1 276 985	1 283 722

VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
 Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	10 996	4 301
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	-	4 000
Spółki Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. (1)	10 947	301
Pozostałe	49	-

Jednostka powiązana	Obroty	
	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Przychody z umów z klientami	21 519	14 781
TAG Residential Real Estate Sp. z o. o.	1 890	11 759
Spółki Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. (1)	14 972	33
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	166	-
Port Popowice Sp. z o.o. Sp.k.	4 491	2 906
Pozostałe	-	83
Przychody (koszty) finansowe	(35 198)	(15 111)
TAG Residential Real Estate Sp. z o. o.	306	-
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	(35 504)	(15 111)
Koszty operacyjne	(14 048)	(132)
Spółki Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. (1)	(13 715)	-
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH (2)	(333)	-
TAG Residential Real Estate sp. z o. o.	-	(132)

(1) Podmioty powiązane należące do Grupy TAG Immobilien AG

(2) Szczegóły w Nocie 4.4.

W roku zakończonym dnia 31. grudnia 2023 roku Członkowie Zarządu Jednostki Dominującej, Rady Nadzorczej oraz bliscy członkowie ich rodzin ani inne podmioty z nimi powiązane, nie dokonywali transakcji ze spółkami Grupy mającym istotny wpływ na zysk lub stratę okresu sprawozdawczego oraz sytuację finansową Grupy. Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

7.2 Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone wyceniane metodą praw własności

	2023	2022
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	87 210	62 171
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	13 860	-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	(19 497)	-
Pozostałe korekty	(2 420)	25 039
Bilans zamknięcia 31 grudnia	79 153	87 210

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
 Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej

31.12.2023	Port Popowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Aktywa trwałe razem	15 291
Aktywa obrotowe razem	141 538
Zapasy	98 755
Należności krótkoterminowe	5 214
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 405
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	26
Suma aktywów	156 829
Zobowiązania długoterminowe razem, w tym	3 850
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 455
Rezerwy długoterminowe	326
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	69
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	44 336
Rezerwy krótkoterminowe	878
Zaliczki otrzymane od klientów	11 478
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	31 980
Zobowiązania razem	48 187
Aktywa netto	108 641
% udziałów posiadanych przez Grupę	65%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	70 617
Korekty konsolidacyjne	6 297
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	76 914

31.12.2023	Port Popowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Przychody netto ze sprzedaży	176 786
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	(124 139)
Koszty sprzedaży	(3 092)
Koszty ogólnego zarządu	(299)
Przychody finansowe	872
Koszty finansowe	(18)
Podatek dochodowy	(9 455)
Zysk (strata) netto	40 458
Udział Grupy w zysku/(stracie) netto wspólnych przedsięwzięć	26 298
Korekty konsolidacyjne	(12 438)
Udział Grupy w zysku/(stracie) netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	13 860

VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
 Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

7.3 Objaśnienie do rachunku przepływów pieniężnych

	Pożyczki	Zobowiązania z tytułu leasingów	Obligacje	Razem
1 stycznia 2023	1 283 722	34 421	-	1 318 143
Zmiany przepływów pieniężnych z działalności finansowej				
Spląty odsetek od pożyczek	(3 168)	-	-	(3 168)
Splata pożyczek	(65 130)	-	-	(65 130)
Nowe transze pożyczek	116 839	-	-	116 839
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu	-	(688)	-	(688)
Spląty odsetek z tytułu leasingu	-	(582)	-	(582)
Emisja obligacji	-	-	105 615	105 615
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	48 540	(1 269)	105 615	152 886
Inne zmiany				
Nowe umowy leasingowe	-	6 770	-	6 770
Wycena PWUG	-	(7 240)	-	(7 240)
Modyfikacje umów leasingowych	-	-	-	-
Odsetki naliczone	46 376	581	2 716	49 673
Efekt zmiany kursów walutowych	(101 652)	(444)	(3 805)	(105 902)
Razem inne zmiany	(55 276)	(333)	(1 089)	(56 699)
31 grudnia 2023	1 276 986	32 819	104 526	1 414 331

	Pożyczki	Zobowiązania z tytułu leasingów	Obligacje	Razem
1 stycznia 2022	736 508	28 404	-	764 912
Zmiany przepływów pieniężnych z działalności finansowej				
Nowe transze pożyczek	516 439	-	-	516 439
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu	-	(1 220)	-	(1 220)
Spląty odsetek z tytułu leasingu	-	(428)	-	(428)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	516 439	(1 648)	-	514 791
Inne zmiany				
Nowe umowy leasingowe	-	404	-	404
Wycena PWUG	-	7 228	-	7 228
Odsetki naliczone	15 112	33	-	15 145
Efekt zmiany kursów walutowych	15 663	-	-	15 663
Razem inne zmiany	30 775	7 665	-	38 440
31 grudnia 2022	1 283 722	34 421	-	1 318 143

VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

7.4 Wynagrodzenie i pozostałe transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

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

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku nie było transakcji sprzedaży lokali zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządów spółek (w okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku wartość umów sprzedaży z tego tytułu wyniosła 1 629 tys. PLN (w tym VAT)).

7.5 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>Przegląd 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.

7.6 Struktura zatrudnienia

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

	01.01.2023 – 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Zarząd	3	3
Administracja i kadra kierownicza	53	50
Pozostali pracownicy	68	121
Razem	124	174

VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

7.7 Zobowiązania warunkowe

Zasady rachunkowości

Za zobowiązanie warunkowe Grupa uznaje:

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

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 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 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 28.11.2023 roku został podpisany aneks do umowy w związku z którym kwota gwarancji od dnia 01.01.2024 wynosi 573 204,86 z terminem ważności 14.01.2025 roku.

VANTAGE DEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Zobowiązania warunkowe na 31.12.2022		
Rodzaj zobowiązania warunkowego	Data zawarcia	Kwota
Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A., a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem; VD Serwis sp. z o.o. jako Dłużnikiem	09.10.2015	Vantage Development S.A. niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem, VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Dłużnikiem	13.07.2016	Vantage Development S.A. niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
Umowa gwarancji pomiędzy mBank S.A. a Vantage Development S.A.	29.07.2022	Gwarancja na kwotę 596 031 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

7.8 Podział zysku za rok 2022 i 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 zarekomendował, aby zysk netto wypracowany przez Spółkę w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku został przeznaczony na kapitał zapasowy.

7.9 Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 22 stycznia 2024 roku Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu (szczegóły w Nocie 6.4).

W dniu 11 marca 2024 spółki VD Rent Poznań 1 sp. z o.o. oraz VD Rent Wrocław 2 sp. z o.o. zawarły z podmiotami finansowymi prawa niemieckiego umowę pożyczki do maksymalnej kwoty 90.000.000 EUR w celu refinansowania części portfela nieruchomości, położonych we Wrocławiu i Poznaniu z terminem spłaty do 5 lat od daty zawarcia umowy.

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

Niniejsze skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd dnia 26 marca 2024 roku.

.....

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

.....

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

.....

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu