

Skonsolidowany raport roczny
Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT
za 2017 rok



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 21 marca 2018 roku

SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej	9
2. Skład Grupy Kapitałowej Vantage Development	9
3. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	12
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	13
5. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej	13
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	14
7. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe	15
8. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	32
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	38
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	60
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	65
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	67

WYBRANE DANE FINANSOWE

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych przeliczone na EUR:

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
I.	Przychody ze sprzedaży	292 477	133 269	68 904	30 457
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	59 741	30 757	14 074	7 029
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	33 073	36 853	7 792	8 422
IV.	Zysk (strata) brutto	27 928	30 818	6 579	7 043
V.	Zysk (strata) netto	22 820	25 320	5 376	5 787
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	22 958	25 320	5 409	5 787
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,37	0,41	0,09	0,09
		Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
VIII.	Kapitał własny	383 436	354 677	91 931	80 171
IX.	Zobowiązania długoterminowe	328 922	334 545	78 861	75 620
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	208 513	118 349	49 993	26 752
XI.	Aktywa trwałe	360 320	382 359	86 389	86 428
XII.	Aktywa obrotowe	560 551	425 212	134 396	96 115
XIII.	Suma aktywów	920 871	807 571	220 785	182 543
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,95	5,68	1,43	1,28

Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

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

Rok obrotowy	Średni kurs w okresie*	Minimalny kurs w okresie	Maksymalny kurs w okresie	Kurs na ostatni dzień okresu
2017	4,2447	4,1709	4,4157	4,1709
2016	4,3757	4,2355	4,5035	4,4240

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

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2017	31.12.2016 (przekształcone)
I.	Aktywa trwałe (suma 1-9)		360 320	382 359
	1. Wartość firmy	1	-	-
	2. Wartości niematerialne	2	768	388
	3. Rzeczowe aktywa trwałe	3	1 181	1 315
	4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	4	249 594	259 771
	5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	5	76 816	90 309
	6. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6	14 448	14 264
	7. Pożyczki długoterminowe	7	-	-
	8. Pozostałe aktywa	8	5 315	3 048
	9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34	12 198	13 264
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		560 551	425 212
	1. Zapasy	9	377 059	312 372
	2. Pożyczki krótkoterminowe	10	-	-
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	11	33	29
	4. Należności krótkoterminowe, w tym:	12	49 219	9 911
	- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	445
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	132 124	101 236
	6. Rozliczenia międzyokresowe	14	2 116	1 664
Aktywa razem – suma I+II			920 871	807 571

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2017	31.12.2016
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		383 436	354 677
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		358 432	354 677
	1.1 Kapitał podstawowy	15	37 353	38 713
	1.2 Zyski zatrzymane	16	298 208	291 091
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody	17	(87)	(447)
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		22 958	25 320
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	18	25 004	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)		328 922	334 545
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34	12 118	8 034
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	19	147 101	146 579
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	20	34 180	38 292
	4. Rezerwy długoterminowe	21	-	1 289
	5. Obligacje długoterminowe	22	132 518	123 490
	6. Przedpłaty na zakup lokali	23	-	13 796
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	24	3 005	3 065
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)		208 513	118 349
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	19	42 340	2 596
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	20	1 885	1 933
	3. Rezerwy krótkoterminowe	25	4 239	2 239
	4. Obligacje krótkoterminowe	22	683	24 293
	5. Przedpłaty na zakup lokali	23	102 247	42 096
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	26	57 119	45 192
	- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	57
Pasywa razem – suma I+II+III			920 871	807 571

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	27	292 477	133 269
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących		16 900	13 874
	II. Przychody ze sprzedaży lokali		269 661	115 258
	III. Pozostałe przychody		5 916	4 137
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	28	(232 736)	(102 512)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących		(6 227)	(4 711)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali		(219 502)	(92 717)
	III. Pozostałe koszty		(7 007)	(5 084)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)		59 741	30 757
	I. Koszty sprzedaży		(13 445)	(9 404)
	II. Koszty ogólnego zarządu		(7 189)	(4 419)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)		39 107	16 934
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	29	(5 125)	19 329
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)		33 982	36 263
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		2 007	(275)
	II. Pozostałe przychody operacyjne	30	869	2 405
	III. Pozostałe koszty operacyjne	31	(3 785)	(1 540)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)		33 073	36 853
	I. Przychody finansowe	32	536	257
	II. Koszty finansowe	33	(6 429)	(9 045)
	III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		748	2 753
G.	Zysk (strata) brutto (F+II+III)		27 928	30 818
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	34	(5 108)	(5 498)
	1. Część bieżąca		(56)	(503)
	2. Część odroczone		(5 052)	(4 995)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)		22 820	25 320
	Inne całkowite dochody		360	36
	Całkowite dochody ogółem		23 180	25 356
	Zysk (strata) netto			
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego		22 958	25 320
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących		(138)	-
	Całkowite dochody ogółem			
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego		23 318	25 356
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących		(138)	-
	Średnia ważona liczba akcji w okresie		61 983 452	62 440 227
	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	37		
	Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,37	0,41
	Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,37	0,41

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

01.01.2016 - 31.12.2016	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM		
Stan na 1 stycznia 2016 r.	38 713	181 712	10 085	107 411	(483)	-	337 438	-	337 438
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	36	25 320	25 356	-	25 356
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	25 320	25 320	-	25 320
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	36	-	36	-	36
Transakcje z właścicielami:	-	1 354	8 544	(18 015)	-	-	(8 117)	-	(8 117)
- dywidenda	-	-	-	(8 117)	-	-	(8 117)	-	(8 117)
- przeniesienie na kapitał zapasowy i rezerwy	-	1 354	8 544	(9 898)	-	-	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2016 r.	38 713	183 066	18 629	89 396	(447)	25 320	354 677	-	354 677

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk (strata) netto			22 958	25 320
II. Korekty razem			24 359	(61 316)
1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli			(138)	-
2. Amortyzacja			613	552
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych			439	(3 312)
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)			4 987	6 125
5. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności			(748)	(2 753)
6. (Zysk) Strata z tytułu wyceny nieruchomości z uwzględnieniem wpływu rachunkowości zabezpieczeń			7 953	(20 245)
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej			(1 981)	375
8. Zmiana stanu rezerw		38	4 697	4 410
9. Zmiana stanu zapasów		39	(28 496)	(115 654)
10. Zmiana stanu należności		40	(20 345)	98
11. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		41	59 613	68 701
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych			(1 634)	520
13. Inne korekty			(601)	(133)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)			47 317	(35 996)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy			14 741	21 106
1. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne			13 701	2 182
2. Z aktywów finansowych			1 040	7 250
a) w jednostkach powiązanych			600	5 972
- spłata udzielonych pożyczek			-	50
- inne wpływy z aktywów finansowych			600	5 922
b) w pozostałych jednostkach			440	1 278
- dywidendy i udziały w zyskach			1	4
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych			-	1 000
- odsetki			439	274
3. Inne wpływy inwestycyjne			-	11 674
II. Wydatki			(5 425)	(35 297)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych			(1 378)	(574)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne		42	(3 999)	(34 703)
3. Na aktywa finansowe			(48)	(20)
a) w jednostkach powiązanych			(48)	(20)
- nabycie aktywów finansowych			(48)	-
- udzielone pożyczki			-	(20)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)			9 316	(14 191)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy			181 086	192 576
1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		43	115 099	107 076
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		43	65 987	85 500
II. Wydatki			(206 831)	(100 161)
1. Nabycie akcji własnych		43	(27 097)	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		43	(11 446)	(8 117)
3. Spłaty kredytów i pożyczek		43	(70 253)	(34 043)
4. Wykup dłużnych papierów wartościowych		43	(81 819)	(42 790)
5. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		43	(1 866)	(1 842)
6. Odsetki		43	(14 350)	(13 369)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)			(25 745)	92 415
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)			30 888	42 228
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:			30 888	42 228
F. Środki pieniężne na początek okresu			101 236	59 008
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:			132 124	101 236
- o ograniczonej możliwości dysponowania			83 667	36 321

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: "Grupą Vantage Development", „Grupą Vantage”, „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”) składała się z jednostki dominującej i 30 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 2 jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: "Vantage Development", „Vantage”, „Jednostką Dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

Jednostki Grupy Kapitałowej Vantage Development nie tworzą podatkowej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Spółka Vantage Development S.A. została założona w 1991 roku. Działalność deweloperską w obecnym kształcie rozpoczęła w 2007 roku. Do 2012 roku prowadziła ją funkcjonując w strukturach Grupy Kapitałowej Impel, specjalizującej się w outsourcingu usług dla instytucji i przedsiębiorstw. Akcje spółki Impel S.A. są notowane na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W marcu 2012 roku również akcje Vantage Development S.A. zostały dopuszczone do obrotu publicznego i notowane są na rynku głównym GPW w Warszawie. Na dzień publikacji raportu obrót akcjami Vantage Development S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych jest bezterminowo zawieszony.

Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000030117. Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu. Czas trwania Jednostki dominującej oraz pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy jest nieograniczony.

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

Dotychczasowy dorobek grupy to ponad 3.100 lokali sprzedanych oraz ponad 42,9 tys. m² powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców. Zgodnie z założeniami biznesowymi rozpoczęła się sprzedaż skomercjalizowanych obiektów.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa miała w ofercie sprzedażowej 442 lokale, kolejne 209 lokali weszło do oferty w styczniu i 90 lokali w lutym 2018 roku, oraz bank ziemi, pozwalający na wybudowanie około 2.500 lokali, a także grunty pod projekty biurowe o powierzchni 62 tys. m² oraz grunty pod projekty usługowe o powierzchni 14,5 tys. m². Lokalizacje posiadanych działek umożliwiają przedstawienie na rynku bardzo atrakcyjnej oferty.

2. Skład Grupy Kapitałowej Vantage Development

Skład Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot działalności	Akcjonariusze/Udziałowcy	Data objęcia kontroli
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca Grupy Vantage Development, której przedmiotem działalności jest realizacja i komercjalizacja projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.	100% akcji posiadają Panowie Grzegorz Dzik i Józef Biegaj, pośrednio poprzez Nutit a.s., TradeBridgę Czechy a.s. i Fedha sp. z o.o.	
Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną					
1.	IPD Południe sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	11.04.2008

2.	VD sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	29.10.2007
3.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp. k.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji biurowej Delta 44 we Wrocławiu	Komandytariusz: IPD Południe sp. z o.o.; komplementariusz: VD sp. z o.o.	17.12.2010
4.	PRW sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% VD Nieruchomości sp. z o.o.	28.11.2011
5.	Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER z o.o.	21.06.2012
6.	VD Retail sp. z o.o.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji handlowej Grona Park w Zielonej Górze	100% Vantage Development S.A	10.04.2013
7.	Promenady ZITA sp. z o.o.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady ZITA we Wrocławiu	99,98% Vantage Development S.A.; 0,02% VD sp. z o.o.	05.06.2013
8.	VD ER sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	05.06.2013
9.	Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady Epsilon we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	25.10.2013
10.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Living Point Mokotów w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	01.08.2014
11.	VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	99,8% Vantage Development S.A.; 0,2% VD sp. z o.o.	02.10.2014
12.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Nowe Żerniki we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	09.01.2015
13.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Nowy Gaj we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	03.04.2015
14.	VD Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% VD ER sp. z o. o.	08.04.2015
15.	Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu IV inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	16.06.2015
16.	Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu V i VI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	08.09.2015
17.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dom Saski w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	16.09.2015
18.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Login City we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	06.10.2015
19.	Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu VII inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis sp. z o.o.	17.11.2015
20.	Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji etapu VIII i XI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017

21.	Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji etapu IX inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
22.	Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji etapu X inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
23.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	18.11.2015
24.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Vena Mokotów w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	27.11.2015
25.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dorzecze Legnickiej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	30.11.2015
26.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	21.12.2016
27.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej przy ulicy Buforowej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: PRW sp. z o.o.	04.04.2017
28.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej przy ulicy Kobierzyckiej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	27.01.2015
29.	Worden Investments sp. z o.o.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	100% VD sp. z o.o.	15.12.2017
30.	Winhall Investments sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej przy ulicy Wejherowskiej i Białowieskiej	53,78% Vantage Development S.A.; 46,22% Rank Progress S.A.	14.12.2017
Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności					
31.	IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% BNM-3 sp. z o.o.	18.04.2008
32.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej etap III-V osiedla Centauris	Komplementariusz: IPD Invest sp. z o.o.; Komandytariusze: Vantage Development S.A. BNM-3 sp. z o.o.	10.01.2014

W dniu 14 grudnia 2017 roku spółka Vantage Development S.A. nabyła 55 udziałów w spółce Winhall Investments sp. z o.o., o wartości nominalnej 50 zł każdy, nabywając w ten sposób 55% udziału w kapitale zakładowym spółki. W wyniku podwyższenia kapitału zakładowego spółki w dniu 15 grudnia 2017 roku, Jednostka Dominująca objęła 585.000 nowo utworzonych udziałów, stając się właścicielem 585.055 spośród 1.087.923 wszystkich udziałów. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 19 lutego 2018 roku.

Nabycie spółki było efektem zawarcia w grudniu 2017 roku umowy inwestycyjnej pomiędzy Vantage Development S.A. a Rank Progress S.A. i służyło powiększeniu banku ziemi pod realizację nowego, wieloetapowego projektu mieszkaniowego. W ramach umowy inwestycyjnej strony zobligowały się do współdziałania w realizacji projektu inwestycyjnego z zachowaniem prawa obu stron do udziału w procesach decyzyjnych dotyczących realizowanych projektów.

Większy udział Vantage Development S.A. w projekcie (około 55% wobec 45% przynależnych Rank Progress S.A.) rekompensuje większą ekspozycję Grupy na ryzyko tego przedsięwzięcia oraz odzwierciedla jej kluczowy wpływ na kształt projektu i sposób jego realizacji. Umowa oddaje bowiem zarządzanie projektem i jego obsługę w ręce Grupy Vantage, jako podmiotowi posiadającemu wieloletnie doświadczenie w tym segmencie rynku, a dodatkowo Grupa Vantage zobowiązana została do zapewnienia finansowania działalności operacyjnej spółek zaangażowanych w realizację projektu. Rola Rank Progress S.A. skupia się natomiast na charakterze inwestora kapitałowego.

Zapisy umowy inwestycyjnej, które wymagają jednogłośnego podejmowania decyzji przez obie strony mają na celu ochronę interesów Rank Progress S.A. jako mniejszościowego udziałowca.

W myśl MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe (par. 17) inwestor sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, nie tylko w przypadku, gdy posiada władzę nad tą jednostką i gdy podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych z tytułu zaangażowania w tą jednostkę, ale także wówczas, gdy ma możliwość korzystania ze swojej władzy w celu wywierania wpływu na przypisane mu wyniki finansowe związane z jego zaangażowaniem w tą jednostkę.

W świetle MSSF 10, zapisów w umowie inwestycyjnej oraz oceny biznesowej Zarządu Vantage Development S.A. istnieją wystarczające przesłanki za oceną, że Vantage Development S.A. sprawuje kontrolę nad spółką Winhall Investments sp. z o.o. a także będzie sprawował kontrolę nad kolejnymi spółkami celowymi powołanymi dla realizacji poszczególnych etapów projektu. Wskazują na to przede wszystkim następujące przesłanki:

- całość procesów - deweloperskiego (w tym: opracowanie koncepcji, zarządzanie procesem projektowania i budowy a także kształtowanie strategii sprzedaży i jej realizacja), nadzoru inwestorskiego, obsługa administracyjna, księgową będzie realizowana przez Vantage Development S.A. lub przez spółki wskazane przez Vantage Development. Oznacza, to że na Spółce ciąży nieporównywalnie większe ryzyko i korzyści w związku z zarządzaniem całością procesów operacyjnych spółek (m.in. wynagrodzenie Vantage jest zależne od przychodów zrealizowanych przez spółki, a na ich wysokość z kolei dominujący wpływ ma VD jako strona odpowiedzialna za całość procesu deweloperskiego). [zgodnie z MSSF 10 par. 13, B19, B68]
- zapewnienie finansowania - zgodnie ze wskazanymi powyżej zapisami Grupa odpowiada za zapewnienie spółkom powołanym w ramach umowy inwestycyjnej środków na finansowanie bieżącej działalności, wkłady własne do projektów inwestycyjnych oraz organizację finansowania zewnętrznego dla projektów realizowanych przez spółki. [zgodnie z MSSF 10 par. B19]
- większa ekspozycja na ryzyka i korzyści jest po stronie Grupy, w szczególności ryzyko z finansowaniem projektu, ryzyka i korzyści związane z procesem budowy i komercjalizacji, a także ryzyko dotyczące reputacji – w przypadku niepowodzenia projektu. [zgodnie z MSSF 10 par. B20]
- rozwiązywanie konfliktów – zapisy umowy inwestycyjnej, w sytuacji powstania sporu między wspólnikami, którego nie uda się rozwiązać na drodze porozumienia, przyznają Grupie więcej praw, a Vantage Development posiada wystarczające zasoby finansowe aby swoje prawa zrealizować. [zgodnie z MSSF 10 par. B47, B50]

Wskazane powyżej przesłanki implikują ujęcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy spółki Winhall Investments sp. z o.o., a także każdej kolejnej spółki utworzonej w ramach wskazanej umowy inwestycyjnej, jako jednostki zależnej od Grupy, konsolidowanej metodą pełną.

Na 31 grudnia 2017 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

3. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Grzegorz Dzik
Członkowie Rady Nadzorczej	Józef Biegaj
	Bogdan Dzik
	Jakub Dzik
	Marek Kowalski
	Marek Pasztetnik

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki dominującej w dniu 21 marca 2018 roku.

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

Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”),
- Ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. 2016, poz. 1047, z późniejszymi zmianami), w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Format skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z:

- skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów,
- skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym,
- skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- informacji dodatkowej.

Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy tj. od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanych pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Założenie kontynuacji działalności Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej

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

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

- Nieruchomości inwestycyjne

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących zostały wykonane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz Zarząd Jednostki dominującej na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13 przy zastosowaniu metody dochodowej oraz metody inwestycyjnej techniką kapitalizacji prostej. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. plany inwestycyjne, informacje związane z planowanym zagospodarowaniem zawierające plany, opisy i budżety oraz ankiety środowiskowe. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu podejścia mieszanego (metody pozostałościowej) przy uwzględnieniu planów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej lub podejścia porównawczego. Wycena została ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycjach zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej oraz aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących (ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych oraz pozostałych kosztach operacyjnych). Szczegóły zostały opisane w nocy objaśniającej 4 oraz 5.

- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

- Zapasy

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowana na dzień 31 grudnia 2017 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

- Należności – odpisy aktualizujące

Szacowanie odpisu należności to różnica między wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych według efektywnej stopy procentowej. Szacowaniu podlega stopa dyskontowa, a także spodziewany czas otrzymania przepływów pieniężnych.

- Rezerwy

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

- Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne

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

7. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

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

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa przyjęła wszystkie nowe i zaktualizowane standardy oraz interpretacje, wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej (UE), mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku:

- Zmiany do MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do niezrealizowanych strat

Zmiany doprecyzowują kwestie związane z powstawaniem ujemnych różnic przejściowych w przypadku instrumentów dłużnych wycenianych według wartości godziwej, oszacowaniem prawdopodobnego przyszłego dochodu do opodatkowania oraz oceną, czy wypracowany dochód pozwoli na zrealizowanie ujemnych różnic przejściowych. Zmiany mają zastosowanie retrospektywne.

- Zmiany do MSR 7 Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji

Zmiany zobowiązują jednostkę do ujawnienia informacji, które umożliwiają użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę zmian zobowiązań wynikających z działalności finansowej. Nie jest wymagane przedstawienie informacji porównawczych za poprzednie okresy.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało istotnych zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej ani w prezentacji danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Grupa Kapitałowa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.) – obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 r.

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument finansowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9

daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

MSSF 9 wprowadzono nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zarząd jednostki dominującej dokonał oceny wpływu wprowadzenia MSSF 9 na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę w odniesieniu do poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy i uznaje, że MSSF 9 pozostaje bez wpływu na zasady opisane w polityce rachunkowości Grupy i prezentację danych w sprawozdaniu finansowym.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą, w odniesieniu do wszystkich pozycji wycenianych w wartości godziwej na podstawie obecnie stosowanych zasad, wejście w życie MSSF 9 nie zmieni metod ich wyceny ani sposobu prezentacji. Dotyczy to na przykład akcji notowanych na aktywnych rynkach, wycenianych obecnie w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zmianie nie ulegnie także metoda wyceny akcji i udziałów jednostek powiązanych, ujmowanych obecnie metodą praw własności, zgodnie z MSR 28.

Należności handlowe, pożyczki oraz zobowiązania handlowe, z tytułu leasingu finansowego i wyemitowanych obligacji wyceniane są, w myśl obowiązujących zasad, w zamortyzowanym koszcie. Powyższe, jak również stosowana polityka rachunkowości w odniesieniu do szacowania odpisów aktualizujących wartość należności, powodują, że w ocenie Zarządu pozycje te nie ulegną istotnej zmianie po zastosowaniu przepisów nowego standardu.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa stosowała rachunkowość zabezpieczeń w zakresie zabezpieczenia płatności odsetek od kredytu oraz leasingu (transakcje IRS). Instrumenty zabezpieczające wyceniane są w wartości godziwej i ujmowane w innych całkowitych dochodach. Analiza kontraktów ujętych w niniejszym raporcie i objętych rachunkowością zabezpieczeń pozwala stwierdzić, że wprowadzenie MSSF 9 nie będzie miało istotnego wpływu na wycenę i prezentację instrumentów zabezpieczających w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy.

- MSSF 15 Przychody z umów z klientami – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

Zgodnie z MSSF 15 przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Nowy standard zastąpi wszystkie dotychczasowe wymogi dotyczące ujmowania przychodów zgodnie z MSSF.

Grupa planuje zastosować MSSF 15 od dnia wejścia w życie standardu, z zastosowaniem zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego.

Zarząd dokonał analizy poniżej wskazanych aspektów pod względem możliwego wpływu na prezentację danych w sprawozdaniu finansowym, w momencie pierwszego zastosowania standardu:

– Identyfikacja umów

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

– Gwarancje

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

– Koszty aranżacji pomieszczeń

W niektórych przypadkach Grupa, w ramach działalności komercyjnej, Grupa ponosi koszty aranżacji wynajmowanej

powierzchni. Zgodnie z polityką rachunkowości koszty aranżacji są aktywowane i rozliczane przez okres wynajmu, współmiernie do ujmowanych przychodów. W ocenie Zarządu wejście w życie MSSF 15 nie będzie miało istotnego wpływu na stosowane w tym zakresie zasady rachunkowości.

– Wynagrodzenie zmienne

W działalności deweloperskiej Grupy nie identyfikuje się czynników zmiennych wynagrodzenia, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na przychody ujmowane z tego tytułu. W ramach działalności komercyjnej Grupy stosowane są prowizje z tytułu pozyskania najemcy oraz opusty dla klientów w postaci wakacji czynszowych. Obecnie stosowane zasady w tym zakresie, w ramach MSR 18, nie odbiegają jednak istotnie od przepisów wprowadzanych przez MSSF 15.

– Wystąpienie istotnego elementu finansowania

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

– Przepisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia i moment ujęcia przychodu

Zgodnie z MSSF 15 jednostka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które - zgodnie z oczekiwaniem jednostki - przysługuje jej w zamian za przekazanie przyręczonych dóbr lub usług klientowi.

W ramach działalności deweloperskiej Grupa Vantage zobowiązuje się do przekazania lokali mieszkaniowych oraz usługowych, natomiast w ramach działalności komercyjnej – do wynajmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych przez określony okres. Przychody z działalności deweloperskiej, tj. sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych, rozpoznawane są zgodnie z MSR 18 w momencie przeniesienia większości ryzyk i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości, czyli momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu, uzyskania wpłat od klienta w wysokości co najmniej 80% wartości sprzedanego lokalu oraz przekazania lokalu do użytkowania nabywcy. Przychody z działalności komercyjnej, tj. z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Wejście w życie MSSF 15 nie spowoduje, zdaniem Zarządu, istotnych zmian w tym zakresie.

Na podstawie analizy Zarządu, Grupa ocenia, że wdrożenie MSSF 15 nie powinno mieć istotnego wpływu na wysokość przychodów w sprawozdaniu finansowym w momencie jego pierwszego zastosowania, to jest w okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2018 roku. Obecnie stosowane zasady rachunkowości w odniesieniu do ujmowania przychodów nie odbiegają istotnie od wymogów nowego standardu.

- Zmiany dotyczące MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany mają na celu doprecyzowanie zasady przeniesienia aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana dotyczy paragrafów 57 oraz 58, w których stwierdzono, że przeniesienie aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych następuje wyłącznie wówczas, gdy występują dowody na zmianę sposobu ich użytkowania. Lista sytuacji zawarta w paragrafach 57(a)-(d) została określona jako lista otwarta podczas, gdy aktualna lista jest listą zamkniętą.

Przyjęcie powyższych zmian MSR 40 nie spowoduje, w ocenie Zarządu, istotnych zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej ani w prezentacji danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony

leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

- MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonej – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – odroczenie stosowania na czas nieokreślony

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

- Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z klientami - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń, ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent oraz w jaki sposób ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji. Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawiłości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

- Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji.

- Zmiany dotyczące MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany mają na celu usunięcie z rachunków zysków i strat jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe, przypadków niedopasowania księgowego.

- KIMSF nr 22 Transakcje w walucie obcej - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowe transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w walucie obcej w sytuacji, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktywo lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywo, koszt lub przychód.

- Poprawki do MSSF (2014-2016) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku/po 1 stycznia 2018 roku

- Zmiana MSR 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy

Poprawka dotyczy eliminacji krótkoterminowych zwolnień przewidzianych w par. E3-E7 MSSF 1, ponieważ dotyczyły one minionych okresów sprawozdawczych i spełniły już swoje zadanie.

- Zmiana MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach

Poprawka precyzuje zakres MSSF 12 wskazując, że wymogi ujawniania informacji zawarte w tym standardzie, z wyjątkiem wymogów par. B10-B16, dotyczą udziałów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, przeznaczone do podziału między właścicieli lub jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5. Poprawka powstała w związku z niejasnościami dotyczącymi wzajemnego oddziaływania wymogów ujawniania informacji zawartych w MSSF 5 i MSSF 12.

- Zmiany MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

W poprawce doprecyzowano, że decyzja dotycząca wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy (a nie metoda praw własności), którą mogą podjąć

organizacje typu venture capital lub inne kwalifikujące się jednostki (np. fundusze wzajemne, fundusze powiernicze) podejmowana jest indywidualnie dla każdej inwestycji w chwili jej początkowego ujęcia. Poprawka dotyczy także możliwości wyboru metody wyceny jednostki inwestycyjnej, będącej podmiotem stowarzyszonym lub wspólnym przedsięwzięciem jednostki niebędącej jednostką inwestycyjną – może ona zachować wycenę w wartości godziwej wykorzystywaną przez ten podmiot, stosując jednocześnie metodę praw własności.

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia powyższych standardów oraz interpretacji na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji w bieżącym okresie sprawozdawczym:

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdań finansowych są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku, za wyjątkiem zmiany prezentacyjnej, o której mowa poniżej.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej dokonano korekty okresu porównywalnego, tj. na dzień 31 grudnia 2016 roku, w zakresie prezentacji wartości niematerialnych w toku wytwarzania, które w sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2016 ujęte były w pozycji środków trwałych w budowie.

Wpływ zmiany prezentacji na sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy przedstawia poniższa tabela.

AKTYWA		31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016
		dane przekształcone	dane publikowane	zmiana
I.	Aktywa trwałe, w tym:	382 359	382 359	-
	1. Wartości niematerialne	388	161	227
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	1 315	1 542	(227)
II.	Aktywa obrotowe	425 212	425 212	-
Aktywa razem – suma I+II		807 571	807 571	-

7.1 Jednolity opis istotnych zasad rachunkowości

7.1.1 Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Inwestycje w jednostki zależne

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

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

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

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

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

Inwestycje w jednostki współkontrolowane

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

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

Wspólne przedsięwzięcie

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

Udział Grupy w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć ujmują się w odpowiedniej pozycji w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Wartość bilansowa inwestycji we wspólnym przedsięwzięciu koryguje się o zmiany w kapitale własnym poczynawszy od dnia nabycia. Gdy udział Grupy w stratach wspólnego przedsięwzięcia staje się równy lub większy od udziału Grupy w tej jednostce, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, Grupa przestaje ujmować dalsze straty chyba, że wzięła na siebie obowiązki lub dokonała płatności w imieniu wspólnego przedsięwzięcia. Niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy Grupą, a wspólnym przedsięwzięciami eliminuje się proporcjonalnie do udziału Grupy w tych jednostkach. Eliminowane są również niezrealizowane straty, chyba że transakcja dostarcza dowodów na wystąpienie utraty wartości przekazywanego składnika aktywów. Tam, gdzie było to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez wspólne przedsięwzięcia zostały zmienione dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

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

Zasady sporządzania sprawozdania jednostkowego

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

7.1.2 Wartość firmy

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

Wartość firmy z przejęcia jednostki zależnej ujmują się w pozycji wartość firmy. Wartość firmy powstała na nabyciu

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

7.1.3 Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

7.1.4 Środki trwałe

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

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

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

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

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

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

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

7.1.5 Środki trwałe w budowie

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

7.1.6 Inwestycje

Nieruchomości inwestycyjne

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

W ramach nieruchomości inwestycyjnych wyróżnia się:

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

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

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

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

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

W przypadku, gdy nieruchomość w części służy pozyskiwaniu przychodów z czynszów lub jest utrzymywana ze względu na wzrost jej wartości a w pozostałej części jest wykorzystywana dla celów bieżącej działalności (tj. do świadczenia usług i dla celów obsługi administracyjnej) Grupa traktuje te części rozdzielnie, jeżeli można je oddzielnie sprzedać (lub oddać w leasing finansowy). Jeżeli części te nie mogłyby być oddzielnie sprzedane, nieruchomość można traktować jako nieruchomość inwestycyjną, pod warunkiem, że jedynie nieznaczna jej część jest wykorzystywana na własne potrzeby Grupy, w tym przy świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych. Zgodnie z przyjętą przez Grupę polityką, część nieruchomości wykorzystywaną na własne potrzeby uznaje się za znaczną, gdy wynosi co najmniej 25% powierzchni całkowitej nieruchomości. W tym wypadku Grupa dokonuje przeklasyfikowania tej części nieruchomości do pozycji „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. Grupa prezentuje nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy jako nieruchomości inwestycyjne pracujące. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wyceniane są według wartości godziwej, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. W tym przypadku wartość nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy ustala się według kosztu do czasu, kiedy wartość godziwą będzie można wiarygodnie ustalić lub do czasu zakończenia budowy (w zależności od tego, co nastąpi wcześniej).

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

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

7.1.7 Aktywa finansowe

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

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

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*: kategoria ta obejmuje dwie podkategorie: aktywa przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe przeznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów zalicza się do tej kategorii jeżeli został nabyty przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie lub jeżeli został zaliczony do tej kategorii przez Zarząd. Instrumenty pochodne również zalicza się do „przeznaczonych do obrotu”, o ile nie zostały przeznaczone na zabezpieczenia. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub ich realizacji oczekuje się w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.
- *Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności*: są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
- *Pożyczki i należności krótko- i długoterminowe*: pożyczki oraz należności długoterminowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, należności krótkoterminowe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności krótkoterminowych w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny.

Oszacowanie odpisów na należności wątpliwe następuje na podstawie analizy danych historycznych dotyczących ściągłości należności bądź na podstawie struktur wiekowych sald należności, a także na podstawie informacji z działu prawnego o należnościach skierowanych na drogę sądową (upadłości, likwidacje, układy i skierowane do sądu w celu uzyskania nakazu zapłaty).

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

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

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

- *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*: są wyceniane według wartości nabycia, a niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.
- *Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych*: podkategoria ta obejmuje środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych oraz wszystkie depozyty i krótkoterminowe papiery wartościowe z terminem zapadalności do trzech miesięcy. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

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

- *Zobowiązania finansowe*: w momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki. Następnie wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania

przeznaczone do obrotu są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów okresu.

7.1.8 Leasing

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

Grupa jako leasingobiorca

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

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

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

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

7.1.9 Zapasy

Dla działalności, której przedmiotem jest sprzedaż wyrobów gotowych (uznawanie przychodów wg MSR 18), poniesione koszty dotyczące usług budowlanych ujmowane są w zapasach (produkcja w toku) do czasu faktycznej sprzedaży nieruchomości (części nieruchomości) odbiorcy, tj. do chwili odbioru protokolarnego lokalu przez kupującego. W momencie rozpoznania przychodu, koszty poniesione w związku z tym przychodem są ujmowane w odpowiednich pozycjach sprawozdania z całkowitych dochodów.

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

Koszty poniesione w celu doprowadzenia składników wymienionych niżej pozycji do ich aktualnego miejsca i stanu są ujmowane w następujący sposób:

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

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.

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

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

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

gotowych będą wyższe od wartości netto możliwej do uzyskania, wartość materiałów odpisuje się do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania.

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

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

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

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

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

7.1.10 Rozliczenia międzyokresowe

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

Koszty pozyskania najemców nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy

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

7.1.11 Kapitał własny

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

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

7.1.12 Rezerwy

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

7.1.13 Zobowiązania finansowe (w tym handlowe)

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe (obligacje), zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania finansowe. Zobowiązania finansowe (w tym zobowiązania handlowe) wycenia się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu długoterminowe zobowiązania wycenia

się w zamortyzowanym koszcie. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy tak wyliczoną wartością i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy, zobowiązania takie wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty.

7.1.14 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

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

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

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

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

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

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

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

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

7.1.15 Odroczone podatki dochodowe

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

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

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwa na podatek odroczone zostały skompensowane tylko na poziomie sprawozdań jednostkowych dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Grupa nie tworzy odroczonego podatku dochodowego z tytułu odpisów na udziały i akcje w jednostkach zależnych.

Podatek odroczonego ujemny się od różnic przejściowych powstałych na inwestycjach w jednostki zależne, wzajemne i stowarzyszone, w przypadku, gdy Grupa kontroluje odwracanie się tych różnic i jest prawdopodobne, że różnice te odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości.

7.1.16 Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

7.1.17 Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

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

- jednostka gospodarcza przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towaru,
- jednostka gospodarcza przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami w stopniu w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec towarów, do których ma się prawo własności, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli,
- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji,
- koszty poniesione, oraz te które zostaną poniesione przez jednostkę gospodarczą w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody ze sprzedaży lokali

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali Grupa rozpoznaje w momencie przeniesienia większości ryzyk i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości, co następuje z momencie:

- uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu,
- uzyskania wpłat od klienta w wysokości co najmniej 80% wartości sprzedanego lokalu,
- przekazania lokalu do użytkowania nabywcy.

Do chwili ujęcia przychodów w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty wpłaconych zaliczek przez kupujących ujmowane są w sprawozdania z sytuacji finansowej jako zobowiązania w pozycji Przedpłaty na zakup lokali.

Przychody z tytułu wynajmu

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

Odsetki

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

Dywidendy

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

7.1.18 Koszty świadczeń pracowniczych

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

7.1.19 Aktywa (lub grupy do zbycia) przeznaczone do sprzedaży

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

7.1.20 Zobowiązania i należności warunkowe

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

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

7.1.21 Segmenty branżowe

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

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

Podział na segmenty operacyjne w bieżącym okresie sporządzono w oparciu o zweryfikowane podejście do poszczególnych pozycji odzwierciedlających wyniki, sytuację majątkową oraz poziom kapitałów i zobowiązań segmentów, zatem dla zapewnienia porównywalności danych w niniejszym sprawozdaniu zaprezentowano dane przekształcone dla okresu porównywalnego, tj. za 2016 rok.

Zmiana w podejściu wynikała z analizy przychodów i kosztów bieżącego roku, które w ramach Grupy dotyczą działalności deweloperskiej lub komercyjnej. Część pozycji podlega podziałowi na segmenty bezpośrednio na podstawie spółki, z której dane przychody czy koszty pochodzą. Część jednak podlega przypisaniu według przyjętych przez Zarząd zasad, wynikających z wypracowanego doświadczenia. Dotyczy to np. pozostałych przychodów i kosztów z nimi związanych oraz kosztów sprzedaży, ogólnego zarządu i finansowych. W bieżącym roku część tych zasad doprecyzowano, a dla zachowania porównywalności danych zastosowano je również dla okresu poprzedniego.

W 2017 roku w działalności deweloperskiej wykazano przychody dotyczące jednorazowej transakcji sprzedaży wszystkich lokali projektu Promenady Wrocławskie etap VII do Funduszu Mieszkań na Wynajem. W dniu 28 września 2017 r. spółka zależna od Emitenta Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa zawarła ze spółką FSMnW Wrocław sp. z o.o. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu o łącznej pow. 4.810 m² wraz z prawem własności budynku mieszkalnego wielorodzinnego o pow. użytkowej 6.337 m², położonego przy ulicy Zakładowej we Wrocławiu oraz urządzeń i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, za cenę 38,3 mln złotych netto. Przychody z transakcji stanowiły 13% przychodów ze sprzedaży Grupy za 2017 rok.

Segmenty operacyjne za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

Segmenty operacyjne za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016

01.01.2016 - 31.12.2016		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	117 801	15 468	133 269
I.	Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	13 874	13 874
II.	Przychody ze sprzedaży lokali	115 258	-	115 258
III.	Pozostałe przychody	2 543	1 594	4 137
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(96 989)	(5 523)	(102 512)
I.	Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(4 711)	(4 711)
II.	Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(92 717)	-	(92 717)
III.	Pozostałe koszty	(4 272)	(812)	(5 084)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	20 812	9 945	30 757
I.	Koszty sprzedaży	(6 889)	(2 515)	(9 404)
II.	Koszty ogólnego zarządu	(3 437)	(982)	(4 419)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	10 486	6 448	16 934
I.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	19 329	19 329
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	10 486	25 777	36 263
I.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	(275)	(275)
II.	Saldo działalności operacyjnej	(247)	1 112	865
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)	10 239	26 614	36 853
I.	Saldo działalności finansowej	(4 070)	(4 718)	(8 788)
II.	Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	2 753	-	2 753
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)	8 922	21 896	30 818
I.	Podatek dochodowy	(1 338)	(4 160)	(5 498)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	7 584	17 736	25 320

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

AKTYWA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Aktywa trwałe, w tym:	37 467	322 853	360 320
1.	Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	249 594	249 594
2.	Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	9 320	67 496	76 816
3.	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 448	-	14 448
4.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 718	480	12 198
5.	Pozostałe aktywa trwałe	1 981	5 283	7 264
II.	Aktywa obrotowe, w tym:	553 070	7 481	560 551
1.	Zapasy	377 059	-	377 059
2.	Należności i pożyczki	47 190	2 029	49 219
3.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	127 720	4 404	132 124
4.	Pozostałe aktywa obrotowe	1 101	1 048	2 149
Aktywa razem – suma I+II		590 537	330 334	920 871

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Kapitał własny, w tym:	210 692	172 744	383 436
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	27 477	(4 657)	22 820
	2. Pozostałe kapitały	183 215	177 401	360 616
II.	Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:	379 845	157 590	537 435
	1. Obligacje	133 201	-	133 201
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	77 308	112 133	189 441
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	36 065	36 065
	4. Przedpłaty na zakup lokali	102 247	-	102 247
	5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 611	5 507	12 118
	6. Pozostałe zobowiązania	60 478	3 885	64 363
Pasywa razem – suma I+II		590 537	330 334	920 871

Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2016 roku

AKTYWA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Aktywa trwałe, w tym:	40 075	342 284	382 359
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	259 771	259 771
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	10 274	80 035	90 309
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 264	-	14 264
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 801	(537)	13 264
	5. Pozostałe aktywa trwałe	1 736	3 015	4 751
II.	Aktywa obrotowe, w tym:	408 152	17 060	425 212
	1. Zapasy	312 372	-	312 372
	2. Należności i pożyczki	7 177	2 734	9 911
	3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	88 167	13 069	101 236
	4. Pozostałe aktywa obrotowe	436	1 257	1 693
Aktywa razem – suma I+II		448 227	359 344	807 571

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Kapitał własny, w tym:	161 286	193 391	354 677
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	7 584	17 736	25 320
	2. Pozostałe kapitały	153 702	175 655	329 357
II.	Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:	286 941	165 953	452 894
	1. Obligacje	147 783	-	147 783
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	36 476	112 699	149 175
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	40 225	40 225
	4. Przedpłaty na zakup lokali	55 892	-	55 892
	5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 210	5 824	8 034
	6. Pozostałe zobowiązania	44 580	7 205	51 785
Pasywa razem – suma I+II		448 227	359 344	807 571

8. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

8.1 Połączenia jednostek gospodarczych

8.1.1 W roku 2017 miały miejsce następujące transakcje

a. Połączenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. ze spółką VD Serwis sp. z o.o.

W dniu 6 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował połączenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. ze spółką VD Serwis sp. z o.o., przy czym spółką przejmującą była spółka VD Serwis sp. z o.o. Oznacza to, że spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. została wykreślona z rejestru.

b. Połączenie spółki IPD Invest sp. z o.o. ze spółką Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 26 lipca 2017 roku, Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o połączeniu spółek IPD Invest sp. z o.o. i Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. do spółki IPD Invest sp. z o.o. Tym samym z rejestru zostaje wykreślona spółka Centauris.

c. Połączenie spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.

W dniu 8 listopada 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru połączenia spółek VD Serwis sp. z o.o. i VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k., przy czym spółką przejmującą była spółka VD Serwis sp. z o.o. Oznacza to, że spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. zostanie wykreślona z rejestru. Jednocześnie kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. został podwyższony o jeden udział o wartości 50 złotych, tj. z kwoty 500.000 złotych do kwoty 500.050 złotych. Aktualnie spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada 3 udziały w kapitale zakładowym spółki VD Serwis sp. z o.o., a spółka Vantage Development S.A. posiada 9.998 udziałów w tym kapitale zakładowym.

d. Połączenie spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółką Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 23 listopada 2017 roku sąd postanowieniem dokonał wpisu do rejestru zmiany komandytariusza w spółce Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz dokonał obniżenia sumy komandytowej (z kwoty 500.000 zł do kwoty 200.000 zł). Nowym komandytariuszem jest spółka VD Serwis sp. z o.o. Następnie w dniu 18 grudnia 2017 roku sąd postanowieniem dokonał połączenia spółek VD Serwis sp. z o.o. ze spółką Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na spółkę VD Serwis sp. z o.o. Tym samym z rejestru zostaje wykreślona spółka przejmowana, tj. spółka Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Od dnia dzisiejszego wszelkie zobowiązania spółki Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. powinny być pokrywane z majątku spółki VD Serwis sp. z o.o. Stroną wszystkich umów zwartych ze spółką Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. stała się spółka VD Serwis sp. z o.o. Jednocześnie został podwyższony kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. w związku z emisją 18 (osiemnastu) nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, tj. z kwoty 500.050 złotych do kwoty 500.950 złotych. Aktualnie spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada 21 udziałów w kapitale zakładowym spółki VD Serwis sp. z o.o., a spółka Vantage Development S.A. posiada 9.998 udziałów.

8.1.2 W roku 2016 miały miejsce następujące transakcje

- a. Połączenie spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółką Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Szczegóły wskazanej powyżej zmiany zostały opisane szerzej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok.

8.2 Pozostałe zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

8.2.1 Zmiany w roku 2017

- a. **Zawiązanie spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 2 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.

- b. **Zawiązanie spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 2 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.

- c. **Zawiązanie spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 2 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.

- d. **Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z o.o.**

W dniu 13 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z o.o. Kapitał został podwyższony do kwoty 1,5 mln złotych. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki VD Retail sp. z o.o. objęła spółka Vantage Development S.A. Aktualnie spółka Vantage Development S.A. posiada w spółce VD Retail sp. z o.o. 30.000 udziałów. Spółka została dokapitalizowana w związku z kontynuacją działalności operacyjnej.

- e. **Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX spółka komandytowa.**

W dniu 4 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX spółka komandytowa. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.

- f. **Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o.**

W dniu 21 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o. Kapitał podwyższony został do kwoty 500 tys. złotych.

- g. **Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.**

W dniu 17 lipca Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru wymiany komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. ze spółki IPD Południe sp. z o.o. na spółkę VD Serwis sp. z o.o.

h. Zmiana struktury wspólników spółki IPD Invest sp. z o.o. oraz wysokości kapitału zakładowego.

W związku z połączeniem w dniu 26 lipca 2017 roku spółek IPD Invest sp. z o.o. i Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., zmianie uległa struktura wspólników spółki IPD Invest sp. z o.o. Nowym wspólnikiem spółki IPD Invest sp. z o.o. stała się spółka Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Wysokość kapitału zakładowego spółki IPD Invest sp. z o.o. wynosi obecnie 112 tys. złotych. Po połączeniu struktura wspólników wyglądała następująco: BNM-3 sp. z o.o. posiadał 50 udziałów, Vantage Development S.A. posiadał 50 udziałów, Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. posiadał 124 udziały.

W dniu 31 października 2017 roku Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarła z BNM-3 sp. z o.o. oraz Vantage Development S.A. umowę sprzedaży 124 udziałów w spółce IPD Invest sp. z o.o., przy czym kupujący nabyli po 62 udziały każdy. W wyniku realizacji tej umowy struktura wspólników spółki IPD Invest sp. z o.o. jest następująca: BNM-3 sp. z o.o. posiada 112 udziałów oraz Vantage Development S.A. posiada 112 udziałów.

i. Zmiana struktury wspólników spółki Promenady Zita sp. z o.o.

W dniu 31 lipca 2017 roku zmianie uległa struktura wspólników spółki Promenady Zita sp. z o.o. W związku ze zbyciem przez spółkę VD sp. z o.o. jednego udziału w spółce Promenady Zita sp. z o.o. drugiemu wspólnikowi, Vantage Development S.A., 100% udziałów w spółce posiada Vantage Development S.A.

j. Zmiana nazwy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.

W dniu 29 sierpnia 2017 roku nastąpiła zmiana firmy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII spółka komandytowa. Spółka działa aktualnie pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI spółka komandytowa.

k. Obniżenie kapitału zakładowego Vantage Development S.A.

W dniu 16 października Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego z kwoty 38.712.940,74 zł do kwoty 37.352.833,10 zł poprzez dobrowolne umorzenie 2.193.722 akcji serii F o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

l. Podwyższenie kapitału spółki VD Retail sp. z o.o.

W dniu 9 listopada 2017 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z 1.500.000 złotych do kwoty 2.000.000 złotych w trybie zmiany aktu założycielskiego spółki w związku z emisją 10.000 nowych udziałów.

m. Zmiana w strukturze wspólników w spółce IPD Południe sp. z o.o. oraz podwyższenie kapitału zakładowego

W dniu 9 listopada 2017 sąd dokonał wpisu sprzedaży jednego udziału spółki IPD Południe sp. z o.o. posiadanego przez spółkę VD sp. z o.o. spółce Vantage Development S.A. i tym samym spółka Vantage Development S.A. stała się jedynym wspólnikiem spółki IPD Południe sp. z o.o.

W dniu 9 listopada 2017 roku postanowieniem sądu został także podwyższony kapitał zakładowy spółki IPD Południe sp. z o.o. z kwoty 2.584.500,00 zł do kwoty 23.050.000,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w związku z emisją 40.931 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Aktualnie kapitał zakładowy dzieli się na 46.100 udziałów, które posiada spółka Vantage Development S.A.

n. Nabycie udziałów w spółce Winhall Investments sp. z o.o.

W dniu 14 grudnia 2017 roku spółka Vantage Development S.A. nabyła 55 udziałów w spółce Winhall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000532185, o wartości nominalnej 50 zł, stanowiących łącznie 55% kapitału zakładowego Winhall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Pozostałe 45% udziałów w kapitale zakładowym spółki Winhall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada spółka spoza Grupy Kapitałowej Vantage, tj. spółka Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy przy ul. Złotoryjskiej 63, 59-220 Legnica, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców

prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000290520. W dniu 19 lutego 2018 roku Sąd dokonał wpisu zmian w zakresie zmiany wysokości kapitału zakładowego spółki, który został podniesiony do kwoty 54.396.150,00 złotych. Vantage Development S.A. posiada 585.055 udziałów w spółce Winhall Investments sp. z o.o., natomiast Rank Progress S.A. posiada 502.868 udziałów.

Na dzień objęcia kontroli rozpoznano następujące aktywa i zobowiązania spółki Winhall Investments sp. z o.o.:

AKTYWA		14.12.2017
I.	Aktywa trwałe	-
II.	Aktywa obrotowe	1
	Należności krótkoterminowe	1
Aktywa razem – suma I+II		1
PASywa		
I.	Zobowiązania długoterminowe	-
II.	Zobowiązania krótkoterminowe	-
Pasywa razem – suma I+II		-

Na dzień objęcia kontroli spółka nie prowadziła działalności operacyjnej. Spółkę nabyto za cenę 4 tys. zł.

Spółka Winhall Investments sp. z o.o. od dnia przejęcia do dnia bilansowego wygenerowała przychody w łącznej kwocie 2 tys. zł oraz koszty w łącznej kwocie 301 tys. zł. Wynik finansowy, który został uwzględniony w wyniku finansowym Grupy jako jej przynależny, to strata w wysokości 161 tys. zł.

o. Nabycie udziałów w spółce Worden Investments sp. z o.o. przez spółkę VD sp. z o.o.

W dniu 15 grudnia 2017 roku spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nabyła 100 udziałów w spółce Worden Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000532135, o wartości nominalnej 50 zł. Nabyte udziały stanowią 100% kapitału zakładowego Worden Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Na dzień objęcia kontroli rozpoznano następujące aktywa i zobowiązania spółki Worden Investments sp. z o.o.:

AKTYWA		15.12.2017
I.	Aktywa trwałe	-
II.	Aktywa obrotowe	1
	Należności krótkoterminowe	1
Aktywa razem – suma I+II		1
PASywa		
I.	Zobowiązania długoterminowe	-
II.	Zobowiązania krótkoterminowe	-
Pasywa razem – suma I+II		-

Na dzień objęcia kontroli spółka nie prowadziła działalności operacyjnej. Spółkę nabyto za cenę 8 tys. zł.

Spółka Worden Investments sp. z o.o. od dnia przejęcia do dnia bilansowego wygenerowała koszty w kwocie 1 tys. zł. Spółka nie osiągała przychodów. Wynik finansowy, który został uwzględniony w wyniku finansowym Grupy jako jej przynależny, to strata w wysokości 1 tys. zł.

p. Zmiana komandytariusza w spółce Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 15 grudnia 2017 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na rzecz spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Tym samym komandytariuszem spółki Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komplementariuszem pozostaje spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 6 marca 2018 roku sąd

postanowieniem dokonał wpisu do rejestru zmiany komandytariusza w spółce Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

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

r. Wymiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego w dniu 31 stycznia 2018 roku ze spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI spółka komandytowa wystąpił jej dotychczasowy komandytariusz, tj. spółka Vantage Development S.A. W jej miejsce do spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI spółka komandytowa, w charakterze komandytariusza, przystąpiła spółka VD Serwis sp. z o.o. W dniu 21 lutego 2018 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego została także obniżona suma komandytowa z 500.000 zł do 100.000 zł.

8.2.2 Zmiany w roku 2016

W 2016 roku miały miejsce następujące zmiany:

- a. Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki Centauris BIS sp. z o.o.
- b. Obniżenie kapitału zakładowego spółki PRW sp. z o.o.
- c. Przekształcenie spółki Promenady Epsilon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- d. Likwidacja spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- e. Przekształcenie spółki VD IV sp. z o.o. w spółkę VD IV PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- f. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Retail II sp. z o.o.
- g. Obniżenie kapitału zakładowego spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o.
- h. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD ER sp. z o.o.
- i. Sprzedaż udziałów spółki VD Retail II sp. z o.o.
- j. Likwidacja spółki VD IV PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- k. Zmiana firmy spółki VD II sp. z o.o.
- l. Zmiana komandytariusza w spółce Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- m. Przekształcenie spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o. w spółkę Promenady Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- n. Zmiana firmy spółki VD III sp. z o.o. na VD Nieruchomości sp. z o.o.
- o. Likwidacja spółki Promenady Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- p. Wykreślenie z rejestru spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- q. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o.
- r. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.
- s. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.
- t. Zawiązanie spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

- u. Zawiązanie spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- v. Zawiązanie spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- w. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z o.o.

Szczegóły wskazanych powyżej zmian zostały opisane szerzej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ
NOTA 1

WARTOŚĆ FIRMY W KONSOLIDACJI	31.12.2017	31.12.2016
Wartość brutto na początek okresu	120	120
Zwiększenia z tytułu nabycia podmiotów powiązanych	-	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży podmiotów powiązanych	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	120	120
Skumulowana utrata wartości na początek okresu	(120)	(120)
Utrata wartości rozpoznana w ciągu roku	-	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży podmiotów powiązanych	-	-
Skumulowana utrata wartości na koniec okresu	(120)	(120)
Wartość netto	-	-

NOTA 2

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2017	31.12.2016 (przekształcone)
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	768	161
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	227
Wartości niematerialne, razem	768	388

Stan na 31.12.2017

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

Stan na 31.12.2016

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	747	747
b) zwiększenia	-	77	77
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	-	77	77
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	824	824
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	520	520
f) amortyzacja za okres	-	143	143
- zwiększenia	-	143	143
- amortyzacja okresu bieżącego	-	143	143
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	663	663
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	161	161

NOTA 3

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2017	31.12.2016 (przekształcone)
a) środki trwałe, w tym:	1 181	1 141
- grunty	-	-
- budynki i budowle	526	643
- urządzenia techniczne i maszyny	10	17
- środki transportu	36	70
- inne środki trwałe	609	411
b) środki trwałe w budowie	-	174
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	1 181	1 315

Stan na 31.12.2017

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	1 343	75	168	810	2 396
b) zwiększenia	-	51	8	-	484	543
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	51	8	-	484	543
c) zmniejszenia	-	(205)	(4)	-	(42)	(251)
- zbycie	-	-	-	-	(2)	(2)
- likwidacja	-	(205)	(4)	-	(40)	(249)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 189	79	168	1 252	2 688
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	601	58	98	386	1 143
f) a amortyzacja za okres:	-	62	11	34	244	351
- zwiększenia	-	188	14	34	277	513
- amortyzacja okresu bieżącego	-	188	14	34	277	513
- zmniejszenia	-	(126)	(3)	-	(33)	(162)
- likwidacja	-	(126)	(3)	-	(33)	(162)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	663	69	132	630	1 494
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
- wykorzystanie	-	99	-	-	-	99
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	(13)	(13)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	526	10	36	609	1 181

Stan na 31.12.2016

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	1 379	66	168	546	2 159
b) zwiększenia	-	-	9	-	264	273
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	9	-	264	273
c) zmniejszenia	-	(36)	-	-	-	(36)
- likwidacja	-	(36)	-	-	-	(36)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 343	75	168	810	2 396
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	452	43	65	195	755
f) amortyzacja za okres:	-	149	15	33	191	388
- zwiększenia	-	168	15	33	191	407
- amortyzacja okresu bieżącego	-	168	15	33	191	407
- zmniejszenia	-	(19)	-	-	-	(19)
- likwidacja	-	(19)	-	-	-	(19)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	601	58	98	386	1 143
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	643	17	70	411	1 141

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2017	31.12.2016
a) własne	1 145	1 071
b) używane na podstawie umowy leasingu finansowego	36	70
Środki trwałe bilansowe, razem	1 181	1 141

ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO	31.12.2017	31.12.2016
a) środki trwałe, w tym:	36	70
- środki transportu	36	70
b) środki trwałe w budowie	-	-
Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego, razem	36	70

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2017	31.12.2016
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	259 771	212 407
b) zwiększenia	3 479	81 354
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	344	25 248
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	-	52 654
- nakłady inwestycyjne	3 135	1 064
- transfer z zapasów	-	2 388
c) zmniejszenia	(13 756)	(33 990)
- sprzedaż	(23)	(32 803)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(13 733)	(1 187)
d) stan na koniec okresu	249 494	259 771
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	-	27 209
b) zwiększenia	100	25 445
- nakłady inwestycyjne	100	25 445
c) zmniejszenia	-	(52 654)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(52 654)
d) stan na koniec okresu	100	-
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	259 771	239 616
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	249 594	259 771

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.12.2017	31.12.2016
"Promenady Epsilon"	52 911	55 771
"Delta 44"	26 113	25 769
"Promenady Zita"	155 688	162 541
"Grona Park"	12 385	13 302
pozostałe	2 397	2 388
RAZEM	249 494	259 771

Stan na 31.12.2017

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

Stan na 31.12.2016

Pozycja nieruchomości inwestycje pracujące w budowie na 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiła.

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

Zarząd dla wyceny nieruchomości zastosował następujące parametry:

Nieruchomość	Waluta czynszu	Stopa kapitalizacji	Docelowy poziom wynajmu	Koszt wykończenia powierzchni niewynajętej	Koszt niewynajętej powierzchni	Skorygowane roczne przychody z wynajmu
Promenady Epsilon	EUR	8%	95%	105	61	4 302
Delta 44	PLN	9%	95%	342	30	2 344
Promenady Zita	EUR	8%	95%	6 372	137	12 940
Grona Park	EUR/PLN	10%	95%	358	11	1 448

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

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

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

W trakcie roku obrotowego nie wystąpiły przeniesienia pomiędzy poziomami szczegółowości.

Wpływ zmiany wskaźnika kapitalizacji

Ze względu na różnorodność obiektów będących w posiadaniu Grupy obliczono średni grupowy wskaźnik kapitalizacji obiektów komercyjnych. Wartość tego wskaźnika na dzień 31 grudnia 2017 roku przyjęta do wyceny wynosi 8,93%. W odniesieniu do tego wskaźnika przeprowadzono próbę zmienności wyceny. Zmienność wyceny względem zmiany wskaźnika kapitalizacji przedstawia poniższa tabela.

Zmiana stopy kapitalizacji	Wartość stopy kapitalizacji	Wartość wycenianych aktywów	Zmiana wyceny względem wyceny 31.12.2017
-0,05%	8,88%	248 678	1 582
-0,04%	8,89%	248 360	1 264
-0,03%	8,90%	248 043	947
-0,02%	8,91%	247 726	630
-0,01%	8,92%	247 411	315
0,00%	8,93%	247 096	0
0,01%	8,94%	246 782	-314
0,02%	8,95%	246 469	-627
0,03%	8,96%	246 156	-940
0,04%	8,97%	245 845	-1 251
0,05%	8,98%	245 534	-1 562

Wpływ zmiany kursu euro

Obiekty komercyjne wyceniane są w walucie czynszu, a następnie wartość obiektów wycenianych w euro przeliczana jest na złote polskie według kursu euro na dzień wyceny. Na dzień 31 grudnia 2017 roku kurs euro wynosił 4,1709. Zmiana kursu euro ma znaczący wpływ na wycenę obiektów, co przetestowano, a wyniki testu zawarto w tabeli poniżej.

Zmiana kursu euro	Wartość kursu euro	Wartość wycenianych aktywów	Zmiana wyceny względem wyceny 31.12.2017
-0,5000	3,6709	220 238	-26 858
-0,4000	3,7709	225 610	-21 486
-0,3000	3,8709	230 981	-16 115
-0,2000	3,9709	236 353	-10 743
-0,1000	4,0709	241 724	-5 372
0,0000	4,1709	247 096	0
0,1000	4,2709	252 468	5 372
0,2000	4,3709	257 839	10 743
0,3000	4,4709	263 211	16 115
0,4000	4,5709	268 582	21 486
0,5000	4,6709	273 954	26 858

Wpływ zmiany stawki czynszu powierzchni niewynajętej

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

Zmiana zakładanej stawki czynszu powierzchni niewynajętej	Wartość zakładanej stawki czynszu powierzchni niewynajętej*	Wartość wycenianych aktywów	Zmiana wyceny względem wyceny 31.12.2017
-5%	-	244 083	-3 013
-4%	-	244 685	-2 411
-3%	-	245 288	-1 808
-2%	-	245 891	-1 205
-1%	-	246 493	-603
0%	-	247 096	0
1%	-	247 699	603
2%	-	248 301	1 205
3%	-	248 904	1 808
4%	-	249 507	2 411
5%	-	250 109	3 013

* stawki mają różne wartości dla poszczególnych obiektów, brak jednej stawki

NOTA 5

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2017	31.12.2016
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	90 309	135 130
b) zwiększenia	-	2 123
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	1 905
- nakłady inwestycyjne	-	218
c) zmniejszenia	(13 493)	(46 944)
- sprzedaż	(10 665)	(2 456)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	(2 828)	(989)
- transfer do zapasów	-	(43 499)
d) stan na koniec okresu	76 816	90 309
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	90 309	135 130
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	76 816	90 309

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.12.2017	31.12.2016
"Promenady Wrocławskie"	62 021	64 700
"Gamma Office"	-	9 860
"Słoneczne Sady"	8 996	9 950
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	5 475	5 475
Pozostałe	324	324
RAZEM	76 816	90 309

Nieruchomości inwestycyjne niepracujące zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu podejścia mieszanego (metody pozostałościowej) przy uwzględnieniu planów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej lub podejścia porównawczego.

NOTA 6

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2017	31.12.2016
Stan na początek okresu	14 264	17 433
- udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	748	2 753
- nabycie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	36	-
- wypłata udziału w zysku w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(600)	(5 922)
Stan na koniec okresu	14 448	14 264

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

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2016 RAZEM	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. sp. k. wraz z Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. sp. k.	IPD Invest Sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	23 340	23 337	3
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	12 305	12 298	7
Zobowiązania długoterminowe (-)	(510)	(510)	-
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(6 607)	(6 597)	(10)
Razem aktywa netto	28 528	28 528	-
Udział w aktywach netto	14 264	14 264	-
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy	-	-	-
Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu	14 264	14 264	-
Udział w przychodach wspólnego przedsięwzięcia	35 978	35 964	14
Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	2 753	2 753	-

NOTA 7

POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2017	31.12.2016
Stan na początek roku	-	30
Zwiększenia:	-	20
- udzielone pożyczki	-	20
Zmniejszenia:	-	(50)
- spłaty pożyczek - kapitał	-	(50)
Stan na koniec okresu	-	-

NOTA 8

POZOSTAŁE AKTYWA	31.12.2017	31.12.2016
- koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa	4 457	2 209
- pozostałe należności	858	839
Pozostałe aktywa, razem	5 315	3 048

Na kwotę kosztów rozliczanych w czasie składają się w głównej mierze koszty aranżacji – w kwocie 2.660 tys. zł oraz koszty pozyskania najemców nieruchomości inwestycyjnych – w kwocie 1.510 tys. zł.

NOTA 9

ZAPASY	31.12.2017	31.12.2016
- półprodukty i produkcja w toku	338 638	304 083
- produkty gotowe	38 421	8 289
Zapasy, razem	377 059	312 372

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2017)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	740	2 181	49	2 970
„Promenady Wrocławskie Etap V”	565	2 010	12	2 587
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	12 737	16 433	165	29 335
„Promenady Wrocławskie Etap VIII, XI”	13 405	2 041	46	15 492
„Promenady Wrocławskie Etap IX”	7 804	269	-	8 073
„Promenady Wrocławskie Etap X”	14 286	466	-	14 752
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	811	2 954	187	3 952
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	11 077	27 121	3 031	41 229
"Wrocław - Nowe Żerniki"	36	376	23	435
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	1 562	6 525	509	8 596
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	7 860	24 979	1 928	34 767
"Warszawa - Dom Saski"	4 959	13 938	984	19 881
"Warszawa - Vena Mokotów"	23 287	22 632	3 460	49 379
"Wrocław - Login City"	10 807	25 647	1 785	38 239
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	11 212	11 839	1 851	24 902
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	4 990	615	469	6 074
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 306	455	527	8 288
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	11 961	689	728	13 378
"Wrocław - Buforowa - etapy I-III"	5	-	21	26
"Wrocław - Popowice"	54 419	-	186	54 605
Pozostałe projekty	-	99	-	99
RAZEM	199 829	161 269	15 961	377 059

Przeciętna stopa procentowa zastosowana do aktywowania odsetek w roku 2017 wyniosła 6,89%.

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2016)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	12 401	37 838	541	50 780
„Promenady Wrocławskie Etap V”	10 459	10 049	-	20 508
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	13 267	742	45	14 054
„Promenady Wrocławskie Etap VII”	8 026	8 897	-	16 923
„Promenady Wrocławskie Etap VIII”	13 232	-	-	13 232
„Promenady Wrocławskie Etap IX”	7 461	-	-	7 461
„Promenady Wrocławskie Etap X”	14 635	-	-	14 635
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	10 450	21 608	1 441	33 499
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	11 077	320	1 772	13 169
"Wrocław - Nowe Żerniki"	1 150	6 545	460	8 155
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	6 688	15 316	1 450	23 454
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	7 860	2 823	557	11 240
"Warszawa - Dom Saski"	5 343	1 596	416	7 355
"Warszawa - Vena Mokotów"	23 287	2 268	1 464	27 019
"Wrocław - Login City"	11 843	357	644	12 844
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	11 294	158	951	12 403
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	5 027	-	-	5 027
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 360	-	-	7 360
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	12 049	-	-	12 049
Pozostałe projekty	160	1 045	-	1 205
RAZEM	193 069	109 562	9 741	312 372

NOTA 10

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2017	31.12.2016
Stan na początek roku	-	1 017
Zwiększenia:	-	15
- udzielone pożyczki	-	-
- naliczone odsetki od pożyczek	-	15
- reklasyfikacja z pożyczek długoterminowych	-	-
Zmniejszenia:	-	(1 032)
- spłaty pożyczek - kapitał	-	(1 000)
- spłaty pożyczek - odsetki	-	(32)
Stan na koniec okresu	-	-

NOTA 11

W pozycji aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy prezentowane są akcje spółek giełdowych wycenionych do wartości godziwej w oparciu o aktualny na dzień bilansowy kurs giełdowy.

NOTA 12

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2017	31.12.2016
należności z tytułu dostaw i usług	10 954	3 415
należności publiczno-prawne, w tym:	18 739	5 903
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	445
należności z tytułu leasingu finansowego	-	-
należności inwestycyjne	-	-
należności z tytułu kontraktów terminowych	-	-
należności z tytułu wadów i kaucji	739	824
należności z tytułu przekazanych zaliczek na akcje własne	18 980	-
należności pozostałe (w tym zaliczki na środki trwałe, zapasy, dostawy)	108	27
Należności krótkoterminowe brutto, razem	49 520	10 169
Odpis aktualizujący wartość należności	(301)	(258)
Należności krótkoterminowe netto, razem	49 219	9 911

NOTA 13

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2017	31.12.2016
1. środki pieniężne w kasie i na rachunkach	72 541	71 897
2. inne środki pieniężne	59 583	29 339
3. inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	132 124	101 236

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

Wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania w Grupie Vantage na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosła 83.667 tys. zł. Na 31 grudnia 2016 roku środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 36.321 tys. zł. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w Grupie stanowią głównie środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

NOTA 14

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2017	31.12.2016
- polisy ubezpieczeniowe	129	116
- aranżacje	644	-
- usługa pośrednictwa w pozyskaniu najemców nieruchomości inwestycyjnych	1 245	1 204
- prowizje rozliczane w czasie	-	150
- inne	98	194
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	2 116	1 664

NOTA 15

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2017 roku wynosił 37.352.833,10 zł i dzielił się na 60.246.505 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2017							
Seria/ Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotówka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotówka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	30 839 464	19 121	Aport	01-03-2012	01-03-2012
F	Brak	Brak	3 482 661	2 159	Gotówka	04-12-2013	01-01-2012
Liczba akcji razem			60 246 505				
Kapitał zakładowy razem				37 353			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2016							
Seria/ Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotówka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotówka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	30 839 464	19 121	Aport	01-03-2012	01-03-2012
F	Brak	Brak	5 676 383	3 519	Gotówka	04-12-2013	01-01-2012
Liczba akcji razem			62 440 227				
Kapitał zakładowy razem				38 713			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień 31 grudnia 2017 roku byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy:				
1. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika;				
2. Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;				
3. Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;	60 246 505	100%	60 246 505	100%
4. Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Praha 2 - Vinohrady, Mánesova 881/27, PSČ 120 00 Republika Czeska, kontrolowana przez Grzegorza Dzika i jest jednocześnie podmiotem dominującym wobec Fedha sp. z o.o.;				
5. TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: Visnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaję;				

* pośrednio poprzez Nutit A.S., Fedha sp. z o.o. oraz poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

NOTA 16

ZYSKI ZATRZYMANE	31.12.2017	31.12.2016
- kapitał zapasowy	200 902	183 066
- pozostałe kapitały rezerwowe	46 089	18 629
- niepodzielony wynik finansowy	51 217	89 396
Zyski zatrzymane, razem	298 208	291 091

NOTA 17

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY	31.12.2017	31.12.2016
Stan na początek okresu	(447)	(483)
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	458	44
- podatek odroczony	(98)	(8)
Stan na koniec okresu	(87)	(447)

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY w podziale na akcjonariuszy	31.12.2017	31.12.2016
- przypadające na podmiot dominujący	(87)	(447)
- przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
Inne skumulowane całkowite dochody, RAZEM	(87)	(447)

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa stosowała rachunkowość zabezpieczeń w zakresie zabezpieczenia płatności odsetek od kredytu oraz leasingu (transakcje IRS).

Charakterystykę stosowanych w 2017 roku instrumentów zabezpieczających zawiera poniższa tabela:

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

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

Charakterystykę stosowanych w 2016 roku instrumentów zabezpieczających zawiera poniższa tabela:

Pozycja zabezpieczana	Instrument zabezpieczający/ zabezpieczane ryzyko	Data rozliczenia	Wolumen [tys. zł]*	Stan na 31.12.2016	
				Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Kredyt Inwestycyjny	Forward/ ryzyko walutowe	11-2037	2 880	-	78
Leasing nieruchomości	IRS/ ryzyko stopy procentowej	10-2017	26 274	-	197
Kredyt Inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	06-2018	6 202	-	108
Kredyt Inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	06-2018	10 000	-	169
			Razem	-	552

* przeliczony po kursie średnim NBP na 31 grudnia 2016 r.

NOTA 18

AKCJE I UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	Winhall Investments Sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	68 329
Zobowiązania długoterminowe (-)	(501)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(13 734)
Razem aktywa netto	54 094
Przychody ze sprzedaży	2
Wynik finansowy netto	(299)
Całkowite dochody ogółem	-

AKCJE I UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	Winhall Investments Sp. z o.o.
% udziałów posiadanych przez udziałowców niekontrolujących	46,22%
% praw w głosy posiadanych przez udziałowców niekontrolujących	46,22%
Wartość udziałów niekontrolujących na 1 stycznia 2017 roku	-
Wynik finansowy za okres przypisany udziałowcom niekontrolującym	(138)
Nabycie udziałów	25 142
Wartość udziałów niekontrolujących na 31 grudnia 2017 roku	25 004

NOTA 19 DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2017 I 31.12.2016 ROKU

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2017 roku					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2017 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
VD Sp. z o.o. Invest Sp. k.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny	20 000	17 690	643	671	699	728	759	14 190
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	98 958	88 982	2 440	3 614	3 706	3 801	3 898	71 523
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	12 800	5 461	370	351	360	4 380	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k.	Bank Pekao S.A.	kredyt budowlany	74 020	10 370	-	10 370	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k.	Bank Pekao S.A.	kredyt VAT	10 000	37	37	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	62 100	13 242	-	13 242	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	5 500	152	152	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI Sp. k.	Bank PKO BP	na finansowanie bieżącej działalności	9 850	-	-	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	30 000	500	-	500	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 781	1 781	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 781	1 781	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 000	1 161	1 161	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	2 500	2 823	2 823	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 000	1 113	1 113	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 200	1 325	1 325	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	2 200	2 380	2 380	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 400	1 482	1 482	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV Sp. k.	Alior Bank S.A.	nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności	16 800	8 685	8 685	-	-	-	-	-

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV Sp. k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	1 500	106	106	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV Sp. k.	BOŚ S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	33 100	15 578	15 578	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV Sp. k.	BOŚ S.A.	odnawialny	2 000	483	483	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI Sp. k.	Bank Zachodni WBK S.A.	nieodnawialny	48 428	14 305	-	14 305	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI Sp. k.	Bank Zachodni WBK S.A.	kredyt VAT	4 000	-	-	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII Sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	123 277	4	-	-	4	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII Sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	11 462	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:				189 441	42 340	43 053	4 769	8 909	4 657	85 713
zobowiązania długoterminowe				147 101						
zobowiązania krótkoterminowe				42 340						

* - pozycja przeliczona według kursu EUR na dzień bilansowy

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2016 roku					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2016 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
VD Sp. z o.o. Invest Sp. k.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny	20 000	18 365	644	671	699	728	758	14 865
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	101 272	88 187	929	6 017	3 550	3 643	3 606	70 442
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank S.A.	odnawialny	3 000	-	-	-	-	-	-	-
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	12 800	6 147	349	357	366	375	4 700	-
Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	57 500	4 449	-	4 449	-	-	-	-
Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	5 000	594	-	594	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k.	Bank Pekao S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	84 020	10 786	-	10 329	457	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	62 100	8 472	-	-	8 472	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	5 500	-	-	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI Sp. k.	Bank PKO BP	na finansowanie bieżącej działalności	9 850	674	674	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	30 000	-	-	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 660	-	1 660	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 660	-	1 660	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 000	1 081	-	1 081	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	2 500	2 626	-	2 626	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 000	1 033	-	1 033	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 200	1 232	-	1 232	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	2 200	2 209	-	2 209	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:				149 175	2 596	33 918	13 544	4 746	9 064	85 307
zobowiązania długoterminowe				146 579						
zobowiązania krótkoterminowe				2 596						

* - pozycja przeliczona według kursu EUR na dzień bilansowy

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 20

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dla leasingobiorcy)	Minimalne raty leasingowe		Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:				
Do jednego roku:	2 972	3 148	1 885	1 933
do 1 miesiąca	248	263	153	157
od 1 do 3 miesięcy	495	525	316	325
od 3 do 6 miesięcy	742	787	466	479
od 6 do 12 miesięcy	1 487	1 573	950	972
Od jednego roku do pięciu lat włącznie	35 041	40 359	34 180	38 292
Powyżej pięciu lat	-	-	-	-
Razem	38 013	43 507	36 065	40 225
Minus: koszty do poniesienia w kolejnych okresach	(1 948)	(3 282)	N/D	N/D
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	36 065	40 225	N/D	N/D
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	N/D	N/D	34 180	38 292
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	N/D	N/D	1 885	1 933

NOTA 21

Wartość długoterminowych rezerw utworzonych na 31 grudnia 2016 roku obejmowała wyłącznie rezerwy utworzone w związku z podniesieniem opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Grupa odwołała się od tych decyzji, tworząc jednocześnie rezerwę na wartość podwyższonych opłat.

NOTA 22

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2017 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
29.11.2016 r. 08.12.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii O	64 653	347	-	64 306	-
01.12.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii R	68 548	336	-	-	68 212
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		133 201	683	-	64 306	68 212
zobowiązania długoterminowe		132 518				
zobowiązania krótkoterminowe		683				

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2016 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii F	23 449	23 449	-	-	-
03.02.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii G	5 074	61	5 013	-	-
12.05.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii I	9 969	71	9 898	-	-
10.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii K	9 848	37	-	9 811	-
23.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii L	14 779	22	-	14 757	-
25.02.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii M	10 075	236	-	9 839	-
21.07.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii N	10 377	119	-	-	10 258
29.11.2016 r. 08.12.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii O	64 212	298	-	-	63 914
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		147 783	24 293	14 911	34 407	74 172
zobowiązania długoterminowe		123 490				
zobowiązania krótkoterminowe		24 293				

W dniu 10 kwietnia 2017 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii G, w dniu 4 maja 2017 roku, dokonał przedterminowego wykupu 5.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 5,0 mln zł. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę na rzecz jedynego obligatariusza tj. fundusz inwestycyjny niepowiązany z Emitentem, kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz 101% wartości nominalnej Obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami. Emisja obligacji serii G obejmowała 10.000 zabezpieczonych Obligacji, z czego przedterminowy wykup 5.000 Obligacji został dokonany w dniu 12 grudnia 2016 roku. Obligacje były wyemitowane w trybie oferty prywatnej i nie były zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Obligacje nie znajdowały się w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 16 czerwca 2017 roku, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii F, dokonano ich terminowego wykupu. Emisja obligacji serii F obejmowała 23.500 obligacji o łącznej wartości 23,5 mln zł.

W dniu 23 czerwca 2017 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii I w dniu 9 sierpnia 2017 roku Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich istniejących na ten dzień obligacji serii I. Emisja obligacji serii I obejmowała 100.000 zdematerializowanych obligacji o wartości nominalnej 100 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 10,0 mln złotych. Wykup nastąpił poprzez zapłatę na rzecz każdego z obligatariuszy kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych obligacji oraz wartości nominalnej obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej i zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00077 i były notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 31 lipca 2017 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii K, w dniu 10 września 2017 roku Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich istniejących na ten dzień obligacji serii K, tj. 10.000 obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej 10,0 mln zł. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz ich wartości nominalnej, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami oraz premią z tytułu przedterminowego wykupu w wysokości 0,75% wartości nominalnej wykupywanych Obligacji. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej i zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00085 i były notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 9 listopada 2017 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii L, w dniu 22 grudnia 2017 roku Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich istniejących na ten dzień obligacji serii L, tj. 15.000 obligacji serii L o łącznej wartości nominalnej 15,0 mln zł. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz ich wartości nominalnej, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami oraz premią z tytułu przedterminowego wykupu w wysokości 0,50% wartości nominalnej wykupywanych Obligacji. Emisja obligacji serii L obejmowała 15.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej i zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00093 i były notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 1 grudnia 2017 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii M, w dniu 2 stycznia 2018 r. roku Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta istniejących na ten dzień obligacji serii M. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz ich wartości nominalnej, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej i zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00101 i były notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 1 grudnia 2017 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii N, w dniu 2 stycznia 2018 r. roku Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta istniejących na ten dzień obligacji serii N. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz ich wartości nominalnej, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej i zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00127 i były notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 29 listopada 2017 roku Spółka dokonała przydziału 70.000 obligacji serii R, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 70,0 mln zł. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 4,00 p.p. Obligacje nie są zabezpieczone. Termin ich wykupu przypada na 3,5 roku od dnia przydziału. Obligacje były oferowane w trybie oferty prywatnej po cenie nominalnej. Emisja obligacji serii R została przeprowadzona na podstawie uchwały Zarządu Spółki w sprawie zamiaru emisji z dnia 7 listopada 2017 roku zmienionej uchwałą z dnia 20 listopada 2017 roku podwyższającą wartość planowanej emisji z 60 mln zł na 70 mln zł. Ostateczny rozrachunek transakcji nabycia obligacji w ramach emisji został dokonany przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 30 listopada 2017 roku.

W dniu 2 stycznia 2018 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Spółka dokonała przydziału 10.000 obligacji serii S, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 10,0 mln zł. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,00 p.p. Obligacje nie są zabezpieczone. Termin ich wykupu przypada na 3,5 roku od dnia przydziału. Obligacje były oferowane w trybie oferty prywatnej po cenie nominalnej. Emisja obligacji serii S została przeprowadzona na podstawie uchwały Zarządu Spółki w sprawie zamiaru emisji z dnia 4 grudnia 2017 roku. Ostateczny rozrachunek transakcji nabycia obligacji w ramach emisji został dokonany przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 3 stycznia 2018 roku.

Z wyjątkiem opisanych powyżej, w 2017 roku nie miały miejsca inne zdarzenia w zakresie emisji, wykupu oraz spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

NOTA 23

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

PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI	31.12.2016	Krótkoterminowe	Długoterminowe
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	24 056	24 056	-
„Promenady Wrocławskie Etap V”	4 598	4 598	-
„Promenady Wrocławskie Etap VII-X”	13 796	-	13 796
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	7 945	7 945	-
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	1 245	1 245	-
"Wrocław - Nowe Żerniki"	1 450	1 450	-
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	2 032	2 032	-
"Warszawa - Dom Saski"	659	659	-
"Warszawa - Vena Mokotów"	30	30	-
"Wrocław - Grabiszyńska"	81	81	-
Przedpłaty na zakup lokali RAZEM, w tym	55 892	42 096	13 796
Długoterminowe	13 796		
Krótkoterminowe	42 096		

NOTA 24

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2017	31.12.2016
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	237	1 249
- kaucje zatrzymane	2 768	1 805
- pozostałe	-	11
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	3 005	3 065

NOTA 25

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (wg tytułów)	31.12.2017	31.12.2016
a) stan na początek okresu	2 239	1 768
- rezerwa na urlopy	140	157
- rezerwa na premie	2 073	1 604
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	26	7
b) zwiększenia z tytułu:	4 131	3 356
- rezerwa na urlopy	1 717	1 602
- rezerwa na premie	402	1 735
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	2 012	19
c) wykorzystanie z tytułu:	(1 973)	(2 885)
- rezerwa na urlopy	(1 708)	(1 619)
- rezerwa na premie	(265)	(1 266)
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	-	-
d) rozwiązanie z tytułu:	(158)	-
- rezerwa na urlopy	-	-
- rezerwa na premie	-	-
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	(158)	-
e) stan na koniec okresu	4 239	2 239
- rezerwa na urlopy	149	140
- rezerwa na premie	2 210	2 073
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	1 880	26

W związku nieistotnym wpływem na wyniki Grupy, Grupa odstąpiła od ujmowania wyceny rezerw z tytułu odpraw emerytalnych i rentowych.

NOTA 26

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	45 304	35 608
Zobowiązania publiczno - prawne, w tym:	1 617	1 335
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	57
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	285	230
Kaucje zatrzymane	9 641	7 652
Zobowiązania pozostałe	272	367
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	57 119	45 192

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ KAUCJE ZATRZYMANE (KRÓTKOTERMINOWE) W PODZIALE NA PROJEKTY	31.12.2016
"Patio House"	67
„Promenady Wrocławskie Etap I”	-
„Promenady Wrocławskie Etap II”	532
„Promenady Wrocławskie Etap III”	-
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	14 833
„Promenady Wrocławskie Etap V”	5 786
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	-
„Promenady Wrocławskie Etap VII-X”	1 578
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	5 751
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	52
"Wrocław - Dąbrowskiego"	2 646
"Wrocław - Nowe Żerniki"	1 259
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	3 164
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	-
"Warszawa - Dom Saski"	206
"ZITA"	3 506
pozostałe	3 880
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje zatrzymane (krótkoterminowe), razem	43 260

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

NOTA 27

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów:		
- sprzedaż usług zarządzania projektami	550	1 220
- sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych	269 661	115 258
- sprzedaż usług najmu i dzierżawy	19 177	15 728
- sprzedaż pozostałych usług	3 089	1 063
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów, razem	292 477	133 269

NOTA 28

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1. Amortyzacja	(613)	(552)
2. Zużycie materiałów i energii	(2 402)	(1 595)
3. Usługi obce	(258 545)	(122 540)
4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(7 475)	(6 759)
5. Pozostałe koszty rodzajowe	(9 505)	(6 762)
I. Koszty według rodzaju, razem	(278 540)	(138 208)
II. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	25 170	21 873
III. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	-	-
IV. Koszty sprzedaży	(13 445)	(9 404)
V. Koszty ogólnego zarządu	(7 189)	(4 419)
Koszty własny sprzedaży (I+II+III-IV-V)	(232 736)	(102 512)

STAN ZATRUDNIENIA WEDŁUG KRYTERIUM FORMY PRAWNEJ ZATRUDNIENIA

Data	Umowa o pracę		Umowa zlecenia/ umowa o dzieło	Ogółem
	na czas określony	na czas nieokreślony		
31 grudnia 2017 r.	11	26	14	51

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

NOTA 29

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU PRZESZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH DO WARTOŚCI GODZIWEJ	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących	344	25 248
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości, razem	344	25 248
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(13 733)	(1 187)
Wycena zobowiązań denominowanych w walucie obcej związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi pracującymi	8 264	(4 732)
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości, razem	(5 469)	(5 919)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	(5 125)	19 329

NOTA 30

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
a) dywidendy	1	4
b) aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	1 901
b) pozostałe, w tym:	868	500
- rozwiązanie rezerw	229	-
- kary umowne, odszkodowania	541	500
- rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	22	-
- inne	76	-
Pozostałe przychody operacyjne, razem	869	2 405

NOTA 31

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
a) aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	2 828	985
b) odpisy aktualizujące aktywa, w tym:	58	12
- odpis aktualizujący wartość należności	58	5
- inne odpisy	-	7
c) pozostałe, w tym:	873	543
- spisanie należności handlowych	3	-
- przekazane darowizny	550	-
- spisanie zapasów do wartości godziwej	-	351
- likwidacja środka trwałego	87	17
- inne	233	175
d) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	26	-
Pozostałe koszty operacyjne, razem	3 785	1 540

NOTA 32

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Przychody finansowe z tytułu odsetek	438	257
a) z tytułu udzielonych pożyczek	-	15
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
b) pozostałe odsetki	438	242
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Inne przychody finansowe	98	-
- rozliczenie walutowych transakcji terminowych	95	-
- inne	3	-
Przychody finansowe, razem	536	257

NOTA 33

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Koszty z tytułu odsetek	5 426	6 386
a) od kredytów, obligacji i pożyczek	4 398	4 813
- w tym od jednostek powiązanych	943	507
b) od leasingów	1 025	1 118
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
c) pozostałe odsetki	3	455
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
Strata ze zbycia inwestycji	-	80
Aktualizacja wartości inwestycji	-	3
- odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych wycenianych wg wartości godziwej przez wynik finansowy	-	3
Inne koszty finansowe	1 003	2 576
- koszty dotyczące emisji obligacji, w tym przedterminowy wykup obligacji	44	849
- straty z realizacji transakcji pochodnych i różnice kursowe	572	1 460
- prowizje od kredytów	197	163
- pozostałe	190	104
d) sprzedaż wierzytelności	-	-
Koszty finansowe, razem	6 429	9 045

NOTA 34

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	(56)	(503)
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Podatek bieżący razem	(56)	(503)
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(5 052)	(4 995)
2. Wpływ zmiany stawki podatkowej	-	-
Podatek odroczony razem	(5 052)	(4 995)
Podatek dochodowy razem	(5 108)	(5 498)

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% (2016: 19%) dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Zysk (Strata) brutto	27 928	30 818
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(5 306)	(5 854)
Dochody niepodlegające opodatkowaniu	2 893	-
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	(493)	(168)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(443)	(10)
Wpływ podatkowy wyników spółek osobowych z Grupy	(3 221)	763
Nieutworzone aktywa w latach ubiegłych	1 073	363
Wyniki spółek stowarzyszonych	142	(517)
Pozostałe	247	(75)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(5 108)	(5 498)

AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	Sprawozdanie z sytuacji finansowej na	
	31.12.2017	31.12.2016
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	497	64
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	1 945	2 003
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	444	408
- odpisów aktualizujących należności	52	50
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	10 105	7 384
- odsetek od innych zobowiązań	45	-
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	94	15
- strat podatkowych	15 528	16 234
- wyceny leasingu finansowego i kredytów	216	1 047
- utworzonych rezerw	619	403
- pozostałych tytułów	16	173
Razem	29 561	27 781
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(17 363)	(14 517)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 198	13 264

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

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI, Z TYTUŁU:	Sprawozdanie z sytuacji finansowej na	
	31.12.2017	31.12.2016
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	5 505	8 235
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	4 128	1 630
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	13 462	10 527
- przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	4 098	1 137
- pozostałych tytułów	2 288	1 022
Razem	29 481	22 551
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(17 363)	(14 517)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 118	8 034

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

Bilansowa zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosła 5.150 tys. zł. Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatek dochodowy zmniejszyły wynik finansowy Grupy za 2017 rok o kwotę 5.052 tys. zł. Kwota nie mająca wpływu na wynik finansowy wynosi 98 tys. zł i wynika z wyceny kontraktów terminowych do wartości godziwej.

NOTA 35

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

W związku z uchyleniem w dniu 19 marca 2018 roku polityki dywidendy Zarząd do dnia publikacji raportu nie podjął decyzji co do rekomendacji o podziale zysku za rok 2017.

WYPŁATA DYWIDENDY

W dniu 19 grudnia 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 3 w sprawie wypłaty dywidendy nadzwyczajnej w wysokości 11.446.835,95 zł (słownie: jedenaście milionów czterysta czterdzieści sześć tysięcy osiemset trzydzieści pięć złotych 95/100), tj. 0,19 zł (słownie: dziewiętnaście groszy) na jedną akcję. Liczba akcji objętych dywidendą nadzwyczajną wynosi 60.246.505 (słownie: sześćdziesiąt milionów dwieście czterdzieści sześć tysięcy pięćset pięć) sztuk.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy nadzwyczajnej na dzień 27 grudnia 2017 roku, a wypłata dywidendy nadzwyczajnej nastąpiła w dniu 28 grudnia 2017 roku.

NOTA 36

DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Działalność zaniechana w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiła.

NOTA 37

WYLICZENIE ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Zysk (strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki (tys. zł)	22 958	25 320
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	61 983 452	62 440 227
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	0,37	0,41

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

NOTA 38

ZMIANA STANU REZERW	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
- bilansowa zmiana stanu rezerw	4 795	4 418
- zmiana stanu związana z wyceną kontraktu terminowego ujętego w innych całkowitych dochodach	(98)	(8)
Zmiana stanu rezerw, razem	4 697	4 410

NOTA 39

ZMIANA STANU ZAPASÓW	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
- bilansowa zmiana stanu zapasów	(64 687)	(163 324)
- odsetki aktywowane na zapas	11 571	6 559
- transfer z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-	(2 388)
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	-	43 499
- wartość zapasów wniesionych aportem przez udziałowca mniejszościowego	25 142	-
- transfer z rzeczowych aktywów trwałych do zapasów	514	-
- sprzedaż gruntów	(1 036)	-
Zmiana stanu zapasów, razem	(28 496)	(115 654)

NOTA 40

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
- bilansowa zmiana stanu należności	(39 327)	526
- zmiana stanu związana ze sprzedażą spółki	-	(428)
- przekazane zaliczki na zakup akcji własnych	18 980	-
- inne	2	-
Zmiana stanu należności, razem	(20 345)	98

NOTA 41

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu przedpłat na lokale oraz z tytułu dostaw i usług i pozostałych	58 222	58 572
- zmiana stanu związana ze sprzedażą spółki	-	1 491
- zobowiązania inwestycyjne	764	8 594
- wycena zawartych kontraktów terminowych	458	44
- inne	169	-
Zmiana stanu zobowiązań, razem	59 613	68 701

NOTA 42

WYDATKI NA INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE)	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
"Promenady Omega"	(11)	-
"Delta 44"	-	(11)
"ZITA"	(3 891)	(34 241)
"Grona Park"	-	(218)
"Galaktyka Park"	-	(14)
"Biurowiec Służna"	(89)	-
pozostałe nakłady	(8)	(219)
INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, RAZEM	(3 999)	(34 703)

NOTA 43

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

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

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
NOTA 44 Zobowiązania warunkowe, aktywa warunkowe, zobowiązania zabezpieczone wekslem i na majątku Grupy

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązania warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku aktywa warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	31.12.2017	31.12.2016
Hipoteka	828 462	829 208
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	867	920
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	829 329	830 128

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2017 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa Leasingu nieruchomości (umowa leasingu budynku nr PROMENADY/PN/179944/2014 oraz umowa leasingu gruntu nr PROMENADY/PN/179945/2014) z dnia 30.10.2014r pomiędzy Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a mLeasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	50 955	-	-	-	-	749
Umowa zabezpieczająca nr 09/100/14/L/ND z dnia 23.10.2014r. zawarta pomiędzy Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a mBank SA	-	In blanco	-	-	-	-
Umowa kredytu nr 15/0011 z dnia 22.04.2015 pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k. a mBank Hipoteczny S.A.	20 000	In blanco	-	36 000	-	-
Umowa ramowa nr N1/10559/15 z dnia 18.06.2015 pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k. a mBank S.A.	2 000	In blanco	-	2 000	-	-
Umowa Kredytu Inwestycyjnego nr U0002901351938 z dnia 24.06.2015r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	12 800	-	-	22 125	-	119
Umowa Kredytowa Limitu Wierzytelności nr U0002901352178 z dnia 26.06.2015r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	1 200	-	-		-	-

Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBank Hipotecznym S.A.	98 958	-	-	197 916	-	-
Umowa ramowa nr 9082/13 w sprawie zasad współpracy w zakresie transakcji rynku finansowego z dnia 21.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBankiem S.A.	7 500	-	-	7 500	-	-
Umowa Kredytowa z dnia 23.10.2015r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. a Bank Polska Kasa. Opieki S.A.	84 020	-	-	168 040	-	-
Umowa kredytowa nr U0003067800999 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 21.03.2016r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp.k. a Alior Bankiem SA	62 100	-	-	101 400	-	-
Umowa kredytowa nr U0003067801087 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 21.03.2016r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp.k. a Alior Bankiem SA	5 500	-	-		-	-
Umowa kredytu nieodnawialnego nr S/92/11/2016/1030/K/KON z dnia 20.02.2017r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp.k. a Bankiem Ochrony Środowiska SA	33 100	In blanco	-	49 650	-	-
Umowa kredytu odnawialnego nr S/93/11/2016/1030/K/KOO z dnia 20.02.2017r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp.k. a Bankiem Ochrony Środowiska SA	2 000	In blanco	-	3 000	-	-
Umowa kredytowa nr U0003155002369 z dnia 23.11.2016r. o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności ., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp.k. a Alior Bankiem SA	16 800	-	-	27 450	-	-
Umowa kredytowa nr U0003155002459 z dnia 23.11.2016r. o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym ., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp.k. a Alior Bankiem SA	1 500	-	-		-	-
Umowa kredytu nr K01088/16 z dnia 09.12.2016r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k. a Bankiem Zachodnim WBK SA	52 428	-	-	78 642	-	-
Umowa kredytowa nr U0003061463683 limitu wierzytelności z dnia 29.04.2016r., pomiędzy Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bankiem SA.	30 000	-	-	-	-	-
Umowa kredytu z dnia 26 czerwca 2017 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością XVII sp.k. a Alior Bankiem SA.	134 739	-	-	202 109	-	-
Umowa objęcia obligacji serii O emitowanych przez Vantage Development S.A.	65 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii R emitowanych przez Vantage Development S.A.	70 000	-	-	-	-	-
RAZEM	750 600	-	-	828 462	-	867

Grupa Kapitałowa Vantage Development

 Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 45 Zarządzanie ryzykiem

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

Zarządzanie kapitałem

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

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

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

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku Walne Zgromadzenie Spółki dwukrotnie podjęło uchwałę o wykupie akcji własnych Spółki i upoważniło Zarząd do ich nabycia.

W dniu 4 sierpnia 2017 roku w wykonaniu umowy nabycia akcji Spółki zawartej przez Emitenta ze spółką Fedha sp. z o.o. na rachunku inwestycyjnym Emitenta zostało zapisanych 2.193.722 akcje Spółki. Akcje własne zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 12 lipca 2017 roku, i obejmowało 2.193.722 akcje o wartości nominalnej 0,62 zł każda po cenie 3,70 zł za jedną akcję, co daje łączną kwotę 8.116.771,40 zł. Spółka nabyła akcje własne w celu ich umorzenia. Akcje zostały umorzone, a obniżenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez sąd w dniu 16 października 2017 roku.

Kolejne nabycia akcji własnych miały miejsce już po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

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

W dniu 31 stycznia 2018 roku w wykonaniu umowy nabycia akcji Spółki, zawartej przez Emitenta ze spółką Fedha sp. z o.o., na rachunku inwestycyjnym Emitenta zostało zapisanych 983.464 akcji Spółki. Akcje własne zostały nabyte także na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 grudnia 2017 roku i obejmowało 983.464 akcji o łącznej wartości nominalnej 609.747,68 zł (0,62 zł każda) po cenie 4,05 zł za jedną akcję, co daje łączną kwotę 3.983.029,20 zł.

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Ryzyko stopy procentowej

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

W okresie sprawozdawczym w celu zabezpieczenia płatności odsetek z tytułu kredytów spółki Grupy stosowały między innymi instrumenty pochodne (IRS). Szczegóły dotyczące zawieranych transakcji zamieszczono w nocie 17 Informacji dodatkowej.

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

	Wpływ na wynik finansowy
31 grudnia 2017 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 079
Pasywa zmiennoprocentowe	(3 088)
31 grudnia 2016 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	720
Pasywa zmiennoprocentowe	(2 785)

Ryzyko kredytowe

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

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

Ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe

	Stan na dzień 31 grudnia 2017 r.	Stan na dzień 31 grudnia 2016 r.
Obligacje skarbowe i bony skarbowe dostępne do sprzedaży	-	-
Lokaty bankowe, rachunki bieżące oraz gotówka w kasie	132 124	101 236
Należności handlowe (netto)	10 653	9 466
Razem	142 777	110 702

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

ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI	31.12.2017
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	6 138
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	808
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	84
Razem	7 030

Ryzyko walutowe

Grupa korzysta z kredytów inwestycyjnych w EUR oraz uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości komercyjnych w oparciu o stawki w EUR. Ustalenie tej samej waluty dla przychodów z wynajmu i zaciągniętych zobowiązań finansowych niweluje wpływ zmian kursów EUR na wyniki Grupy (ewentualny wzrost rat spłacanych zobowiązań równoważony jest przez wzrost wpływów z najmów). Spółka stosuje zabezpieczenie w postaci walutowych transakcji terminowych, jak również zabezpiecza przyszłe wpływy walutowe kredytem w walucie. Szczegóły dotyczące posiadanych instrumentów pochodnych zamieszczono w nocie 17 Informacji dodatkowej. Wpływ zmiany kursu euro na wycenę nieruchomości inwestycyjnych pracujących zawarto w nocie 4 niniejszego sprawozdania.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, obligacje, leasing. Na dzień 31 grudnia 2017 roku faktyczne zaangażowanie kredytowe Grupy rozdzielone jest pomiędzy:

- mBank Hipoteczny S.A. – 61%,
- Alior Bank S.A. – 16%,
- BOŚ SA – 9%,
- BZ WBK SA – 8%,
- PEKAO SA – 6%.

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 20% wartości nominalnej zaciągniętych przez Grupę kredytów.

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

ANALIZA WIEKOWA ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG W PODZIALE NA OKRESY PRZETERMINOWANIA	31.12.2017
Zobowiązania bieżące	39 477
Zobowiązania przeterminowane od 1 do 180 dni	5 737
Zobowiązania przeterminowane od 181 do 360 dni	5
Zobowiązania przeterminowane powyżej 360 dni	85
Razem	45 304

Ryzyka finansowe w podziale na kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

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

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

NOTA 46 Instrumenty finansowe

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

INSRTUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa finansowe				
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	33	29	33	29
Pożyczki i należności, w tym:	167 061	107 453	167 061	107 453
- środki pieniężne	132 124	101 236	132 124	101 236
- należności z tytułu pożyczek	-	-	-	-
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	34 937	6 217	34 937	6 217
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez kapitały, w tym:	-	-	-	-
- należności finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	-	-	-	-
Aktywa finansowe razem	167 094	107 482	167 094	107 482
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	519 367	438 748	519 367	438 748
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	58 413	45 673	58 413	45 673
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	189 441	149 175	189 441	149 175
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	133 201	147 783	133 201	147 783
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	36 065	40 225	36 065	40 225
- zobowiązania z tytułu weksli	-	-	-	-
- zobowiązania z tytułu przepłat na zakup lokali	102 247	55 892	102 247	55 892
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez kapitały, w tym:	94	1 249	94	1 249
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	94	1 249	94	1 249
Zobowiązania finansowe razem	519 461	439 997	519 461	439 997

01.01.2017– 31.12.2017	Aktywa/ zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez zysk lub stratę	Pożyczki udzielone i należności finansowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowa- nego kosztu	Pochodne instrumenty zabezpieczające	RAZEM
Przychody z tytułu dywidendy	1	-	-	-	1
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartości godziwej	-	-	-	-	-
Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:	-	438	(5 426)	-	(4 988)
Przychodach finansowych	-	438	-	-	438
Kosztach finansowych	-	-	(5 426)	-	(5 426)
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych ujęte w:	-	-	(572)	-	(572)
Kosztach finansowych	-	-	(572)	-	(572)
Utworzenie odpisów aktualizujących	-	(58)	-	-	(58)
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) z tytułu wyceny instrumentów finansowych	-	-	-	8 262	8 262
Ogółem zysk / (strata) netto	1	380	(5 998)	8 262	2 645

NOTA 47 Opis programu świadczeń emerytalnych

Grupa Kapitałowa Vantage Development nie oferuje programu świadczeń emerytalnych.

NOTA 48 Transakcje z podmiotami powiązаныmi
Transakcje z podmiotami powiązаныmi w podziale na grupy podmiotów

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

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

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

*** Pozycja obejmuje jednostki powiązаныne poprzez kluczowe kierownictwo.

W dniu 31 października 2017 roku, jednostka zależna od Emitenta - VD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, zawarła z osobą fizyczną wchodzącą w skład kluczowego kierownictwa Grupy przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego, zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Gwiaździstej 62, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 233,4 m², w której spółka VD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zobowiązuje się do zakupu tego lokalu za cenę 2,5 mln złotych. Umowa przyrzeczona sprzedaży lokalu mieszkalnego zostanie zawarta do 31 grudnia 2018 roku.

Rok 2016	Kluczowe kierownictwo*	Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności**	Pozostałe podmioty powiązаныne***
Zakup usług	-	-	4 114
Sprzedaż usług	-	1 220	6 252
Pozostałe zakupy	-	-	13
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	30	544
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	10	382
Pożyczki otrzymane	-	11 501	-
Przychody finansowe - odsetki	-	-	16
Koszty finansowe - odsetki	-	507	-
Otrzymane poręczenia - koszty finansowe	-	-	1

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

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

*** Pozycja obejmuje jednostki powiązаныne poprzez kluczowe kierownictwo.

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Sprzedaż na rzecz oraz zakupy od podmiotów powiązanych dokonywane są według cen ustalanych zgodnie ze strategią stosowania cen w Grupie Vantage Development. Strategia ta zakłada, iż tam gdzie jest to możliwe, ustala się ceny porównywalne do cen stosowanych na rynku, w pozostałych przypadkach ceny ustalane są na podstawie innych metod

wyceny dopuszczalnych przez art. 9a Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Zaległe zobowiązania/należności na koniec okresu są nieoprocentowane i rozliczane gotówkowo lub bezgotówkowo.

Wynagrodzenia kluczowego kierownictwa Grupy

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 672	1 946
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Razem	2 672	1 946

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	2 387	1 770
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	252	130
Wynagrodzenie osób zarządzających pozostałych spółek z Grupy Vantage Development i będących członkami Zarządu Spółki	33	46
Razem	2 672	1 946

NOTA 49 Istotne sprawy sporne

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki spółka dominująca Vantage Development S.A. oraz spółki Grupy Vantage Development nie były stroną sporów przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość byłaby istotna dla Emitenta.

NOTA 50 Zdarzenia po dacie bilansowej

Po dniu bilansowym nie nastąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym. Jednakże po dniu bilansowym nastąpiły inne istotne zdarzenia:

- a. Zawarcie w dniu 10 stycznia 2018 roku przez spółkę zależną od Emitenta – Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa („Kredytobiorca”), w związku z realizacją inwestycji Promenady Wrocławskie etap VIII we Wrocławiu („Inwestycja”), umów kredytu obejmujących nieodnawialny kredyt budowlany oraz kredyt odnawialny na sfinansowanie podatku VAT, z Bankiem Zachodnim WBK S.A. („Bank”). Celem kredytu jest finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji Inwestycji oraz finansowanie zobowiązań związanych z zapłatą podatku VAT w trakcie realizacji Inwestycji. Maksymalna łączna kwota udzielonego kredytu wynosi ok. 48,2 mln zł, z czego ok. 44,2 mln zł przypada na kredyt budowlany. Maksymalny okres finansowania w przypadku obu kredytów wynosi 36 miesięcy od daty zawarcia Umowy. Oprocentowanie, w odniesieniu do każdego kredytu, jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 1M. Zabezpieczeniem kredytów jest min. hipoteka łączna do kwoty 72,3 mln złotych ustanowiona na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na której prowadzona jest Inwestycja, zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku, cesja wierzytelności z umów związanych z realizacją Inwestycji oraz oświadczenia Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie w odniesieniu do kredytu budowlanego oraz na sfinansowanie podatku VAT, do kwoty 72,3 mln zł.
- b. W dniu 11 stycznia 2018 roku jednostka zależna od Emitenta VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”), rozwiązała na mocy porozumienia stron przedwstępłą warunkową umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości

zlokalizowanych przy ulicy Stabłowickiej we Wrocławiu („Umowa”). Do Umowy zawarty był aneks, przedłużający termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 stycznia 2018 r. Nieruchomości miały zostać przeznaczone pod realizację inwestycji deweloperskiej. W ramach porozumienia rozwiązującego Emitent otrzyma z rachunku depozytowego notariusza zwrot kwoty 2.460.000,00 zł wpłaconej na poczet ceny. Strony oświadczyły, że po dokonaniu zwrotu tej kwoty będą względem siebie całkowicie rozliczone oraz że nie będą wnosić wobec siebie w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu.

- c. W dniu 16 stycznia 2018 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. z siedzibą we Wrocławiu zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową KOZANÓW IV umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,6331 ha, zlokalizowanej przy ulicy Kobierzyckiej we Wrocławiu („Nieruchomość”) za łączną cenę 3,8 mln złotych. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 90 lokali mieszkalnych.
- d. W dniu 7 marca 2018 roku jednostka zależna od Emitenta, VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Dorzecze Legnickiej przy ul. Małopanewskiej we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą ERBUD S.A. („Wykonawca”), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 29 mln złotych netto („Umowa”). Na podstawie Umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego w inwestycji Dorzecze Legnickiej etap II wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości, wykonaniem prac rozbiórkowych istniejących budynków oraz budową drogi dojazdowej. Etap II Inwestycji obejmować będzie 142 mieszkania o łącznej powierzchni 7.248 m². Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 66 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 31 marca 2018 roku. Zamawiający uprawniony jest do czasu wydania nakazu rozpoczęcia robót lecz nie później niż do dnia 31 marca 2018 roku do odstąpienia od Umowy bez podania przyczyny i bez prawa do naliczenia kary umownej za odstąpienie. W przypadku, gdy Zamawiający nie wyda nakazu rozpoczęcia robót w powyższym terminie, Umowa wygasa z upływem 31 marca 2018 roku, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Ponadto, Zamawiający może w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku odstąpić od Umowy w przypadku min. opóźnień w realizacji poszczególnych etapów prac. łączna wysokość wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 15 % wynagrodzenia. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.
- e. W dniu 14 marca 2018 roku jednostka zależna od Emitenta – Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Promenady Wrocławskie etap IX przy ulicy Zakładowej we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą Tom – Instal sp. z o.o. („Wykonawca”), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 25,1 mln złotych netto („Umowa”). Na podstawie Umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Inwestycji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości oraz uzyskania ostatecznej decyzji pozwalającej na użytkowanie. Zakłada się, że Inwestycja obejmować będzie 126 mieszkań i 7 lokali usługowych. Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 60 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 8 września 2018 roku. W przypadku, gdy Zamawiający nie wyda nakazu rozpoczęcia robót w powyższym terminie, Umowa wygasa z upływem 8 września 2018 roku, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Zamawiający uprawniony jest do odstąpienia od Umowy do dnia 31 grudnia 2020 roku m.in. w przypadku opóźnienia przez Wykonawcę rozpoczęcia robót lub w przypadku opóźnień w realizacji poszczególnych etapów prac. łączna wysokość wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
21-03-2018	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
21-03-2018	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
21-03-2018	Beata Karaś	Główny Księgowy Spółki	