



Skonsolidowany raport roczny
Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT
za 2016 rok



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 8 marca 2017 roku

SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej	8
2. Skład Grupy Kapitałowej Vantage Development	8
3. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	11
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	11
5. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej	11
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	12
7. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe	13
8. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	31
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	36
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	55
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	60
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	61

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	
		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
I.	Przychody ze sprzedaży	133 269	95 374	30 457	22 791
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	30 757	24 867	7 029	5 942
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	36 853	16 778	8 422	4 009
IV.	Zysk (strata) brutto	30 818	9 147	7 043	2 186
V.	Zysk (strata) netto	25 320	11 997	5 787	2 867
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	25 320	11 997	5 787	2 867
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,41	0,19	0,09	0,05
		Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
VIII.	Kapitał własny	354 677	337 438	80 171	79 183
IX.	Zobowiązania długoterminowe	334 545	260 746	75 620	61 186
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	118 349	33 956	26 752	7 968
XI.	Aktywa trwałe	382 359	411 435	86 428	96 547
XII.	Aktywa obrotowe	425 212	220 705	96 115	51 790
XIII.	Suma aktywów	807 571	632 140	182 543	148 337
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,68	5,40	1,28	1,27

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
2016	4,3757	4,2355	4,5035	4,4240
2015	4,1848	3,9822	4,3580	4,2615

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

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2016	31.12.2015
I.	Aktywa trwałe (suma 1-9)		382 359	411 435
	1. Wartość firmy	1	-	-
	2. Wartości niematerialne	2	161	227
	3. Rzeczowe aktywa trwałe	3	1 542	1 469
	4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	4	259 771	239 616
	5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	5	90 309	135 130
	6. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6	14 264	17 433
	7. Pożyczki długoterminowe	7	-	30
	8. Pozostałe aktywa	8	3 048	2 859
	9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33	13 264	14 671
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		425 212	220 705
	1. Zapasy	9	312 372	149 048
	2. Pożyczki krótkoterminowe	10	-	1 017
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	11	29	31
	4. Należności krótkoterminowe, w tym:	12	9 911	10 511
	- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		445	59
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	101 236	59 008
	6. Rozliczenia międzyokresowe	14	1 664	1 090
Aktywa razem – suma I+II			807 571	632 140

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2016	31.12.2015
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		354 677	337 438
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		354 677	337 438
	1.1 Kapitał podstawowy	15	38 713	38 713
	1.2 Zyski zatrzymane	16	291 091	287 211
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody	17	(447)	(483)
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		25 320	11 997
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)		334 545	260 746
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33	8 034	4 438
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	18	146 579	92 164
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	19	38 292	38 750
	4. Rezerwy długoterminowe	20	1 289	938
	5. Obligacje długoterminowe	21	123 490	104 708
	6. Przedpłaty na zakup lokali	22	13 796	14 150
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	23	3 065	5 598
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)		118 349	33 956
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	18	2 596	3 877
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	19	1 933	1 804
	3. Rezerwy krótkoterminowe	24	2 239	1 768
	4. Obligacje krótkoterminowe	21	24 293	678
	5. Przedpłaty na zakup lokali	22	42 096	6 832
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	25	45 192	18 997
	- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		57	13
Pasywa razem – suma I+II+III			807 571	632 140

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015 przekształcone
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	26	133 269	95 374
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących		13 874	12 073
	II. Przychody ze sprzedaży lokali		115 258	79 393
	III. Pozostałe przychody		4 137	3 908
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	27	(102 512)	(70 507)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących		(4 711)	(3 898)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali		(92 717)	(61 257)
	III. Pozostałe koszty		(5 084)	(5 352)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)		30 757	24 867
	I. Koszty sprzedaży		(9 404)	(6 173)
	II. Koszty ogólnego zarządu		(4 419)	(6 789)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)		16 934	11 905
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	28	19 329	5 601
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)		36 263	17 506
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		(275)	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	29	2 405	2 626
	III. Pozostałe koszty operacyjne	30	(1 540)	(3 354)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)		36 853	16 778
	I. Przychody finansowe	31	257	679
	II. Koszty finansowe	32	(9 045)	(9 072)
	III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		2 753	762
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II+III)		30 818	9 147
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	33	(5 498)	2 850
	1. Część bieżąca		(503)	(173)
	2. Część odroczone		(4 995)	3 023
H.	Zysk (strata) netto (G+I)		25 320	11 997
Inne całkowite dochody			36	2 016
Całkowite dochody ogółem			25 356	14 013
Zysk (strata) netto				
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego		25 320	11 997
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących		-	-
Całkowite dochody ogółem				
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego		25 356	14 013
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących		-	-
Średnia ważona liczba akcji w okresie			62 440 227	62 440 227
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego		36		
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,41	0,19
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,41	0,19

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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)
- podział wyniku	-	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

01.01.2015 - 31.12.2015	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 2015 r.	38 713	177 850	6 900	102 461	(2 499)	-	323 425	-	323 425
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	2 016	11 997	14 013	-	14 013
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	11 997	11 997	-	11 997
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	2 016	-	2 016	-	2 016
Transakcje z właścicielami:	-	3 862	3 185	(7 047)	-	-	-	-	-
- podział wyniku	-	3 862	3 185	(7 047)	-	-	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2015 r.	38 713	181 712	10 085	95 414	(483)	11 997	337 438	-	337 438

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk (strata) netto		25 320	11 997
	II. Korekty razem		(61 316)	22 000
	1. Amortyzacja		552	399
	2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(3 312)	773
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		6 125	4 890
	4. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności		(2 753)	(762)
	5. (Zysk) Strata z tytułu wyceny nieruchomości z uwzględnieniem wpływu rachunkowości zabezpieczeń		(20 245)	(5 286)
	6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		375	(1 759)
	7. Zmiana stanu rezerw	37	4 410	4 832
	8. Zmiana stanu zapasów	38	(115 654)	2 116
	9. Zmiana stanu należności	39	98	9 741
	10. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	40	68 701	13 170
	11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		520	(7 275)
	12. Inne korekty		(133)	1 161
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		(35 996)	33 997
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy		21 106	883
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		2 182	230
	3. Z aktywów finansowych		7 250	653
	a) w jednostkach powiązanych		5 972	-
	- spłata udzielonych pożyczek		50	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych		5 922	-
	b) w pozostałych jednostkach		1 278	653
	- dywidendy i udziały w zyskach		4	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		1 000	-
	- odsetki		274	653
	4. Inne wpływy inwestycyjne	41	11 674	-
	II. Wydatki		(35 297)	(49 070)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(574)	(302)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	41	(34 703)	(47 738)
	3. Na aktywa finansowe		(20)	(1 030)
	a) w jednostkach powiązanych		(20)	(30)
	- udzielone pożyczki		(20)	(30)
	b) w pozostałych jednostkach		-	(1 000)
	- udzielone pożyczki		-	(1 000)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(14 191)	(48 187)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy		192 576	158 078
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		107 076	88 548
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		85 500	69 530
	II. Wydatki		(100 161)	(120 051)
	1. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(8 117)	-
	2. Spłaty kredytów i pożyczek		(34 043)	(76 632)
	3. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(42 790)	(29 900)
	4. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(1 842)	(1 723)
	5. Odsetki		(13 369)	(10 498)
	6. Inne wydatki finansowe		-	(1 298)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		92 415	38 027
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		42 228	23 837
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		42 228	23 837
F.	Środki pieniężne na początek okresu		59 008	35 171
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:		101 236	59 008
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		36 321	15 878

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: „Grupą Vantage Development”, „Grupą Vantage”, „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”) składała się z jednostki dominującej i 27 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 3 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.

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.

Grupa Vantage w roku 2016 kontynuując procesy dywersyfikacji regionalnej w zakresie działalności deweloperskiej operowała na dwóch głównych rynkach - wrocławskim i warszawskim. Od stycznia 2016 roku Grupa prowadziła w Warszawie trzy etapy w dwóch inwestycjach, a w grudniu 2016r. wyłoniła generalnego wykonawcę na trzecią inwestycję. Obecny potencjał operacyjny na terenie Warszawy to blisko 600 mieszkań i lokali usługowych o powierzchni ponad 30000m².

Spółka po nabyciu działek przy ulicach Małopanewskiej i Grabiszyńskiej zabezpiecza we Wrocławiu bank ziemi na lata przyszłe. W celu zróżnicowania oferty Grupa nadal poszukuje nowych działek. W roku 2016 rozpoczęto przekazania lokali będących częścią etapu IV Promenad Wrocławskich, ale również rozpoczęto prace budowlane przy etapach V i VII Promenad Wrocławskich.

Dotychczasowy dorobek grupy to ponad 2 200 lokali sprzedanych oraz ponad 42,5 tys. m² powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców. W roku 2016 Grupa oddała do użytku etapy D i A inwestycji Promenady Zita, co zwiększyło potencjał najmu o 10200 m². Zgodnie z założeniami biznesowymi rozpoczęła się sprzedaż skomercjalizowanych obiektów czego efektem była transakcja sprzedaży obiektu Galaktyka we Wrocławiu.

Na zakończenie roku 2016 Grupa miała w ofercie sprzedażowej 482 lokale oraz bank ziemi, pozwalający na wybudowanie blisko 1650 lokali, a także grunty pod projekty biurowe o powierzchni 75 tys. m². Lokalizacje posiadanych działek umożliwiają przedstawienie na rynku bardzo atrakcyjnej oferty zarówno na terenie Wrocławia jak i Warszawy.

2. Skład Grupy Kapitałowej Vantage Development

Skład Grupy na dzień 31 grudnia 2016 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	49,16% Grzegorz Dzik (pośrednio przez Nutit A.S.) 20,76% Józef Biegaj (pośrednio przez Trade Bridge Czechy A.S.)	

			handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.	9,09% Nationale-Nederlanden OFE 5,94% fundusze zarządzane przez Noble Funds TFI 15,05% pozostali akcjonariusze	
Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną					
1.	IPD Południe sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	99,98% Vantage Development S.A. 0,02% VD sp. z o.o.	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.	Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu II i III inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz VD sp. z o.o.; komandytariusz Vantage Development S.A.	05.06.2013
9.	VD ER sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	05.06.2013
10.	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
11.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w 2017 roku	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	14.01.2014
12.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Patio House we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis Sp. z o.o.	10.06.2014
13.	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
14.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji dla spółki FSMnW Wrocław sp. z o.o. w ramach programu mieszkanie na wynajem	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: IPD Południe sp. z o.o.	23.10.2014
15.	VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	99,9% Vantage Development S.A. 0,1% VD sp. z o.o.	02.10.2014
16.	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
17.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Nowy Gaj we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER	03.04.2015

	Mieszkania XII sp. k.			sp. z o.o.	
18.	VD Nieruchomości sp. z o.o.	Warszawa	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A., 50% VD ER sp. z o. o.	08.04.2015
19.	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
20.	Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k	Wrocław	Realizacja etapu V inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	08.09.2015
21.	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
22.	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
23.	Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k	Wrocław	Realizacja etapu VII inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	17.11.2015
24.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w 2017 roku	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	18.11.2015
25.	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
26.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ulicy Małopanewskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	30.11.2015
27.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w 2017 roku	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	21.12.2016
Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności					
28.	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
29.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej etap III – VI osiedla Centauris	komplementariusz IPD Invest sp. z o.o.; Komandytariusze: Vantage Development S.A. BNM-3 sp. z o.o.	10.01.2014
30.	Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej etap I-II osiedla Centauris	komplementariusz IPD Invest sp. z o.o.; komandytariusz Centauris II IPD Invest sp. z o.o. S.K.A.	11.04.2008

Na 31 grudnia 2016 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 2016 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 2016 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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki dominującej w dniu 8 marca 2017 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 29.09.1994 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,
- wybranych danych objaśniających.

Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy tj. od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanych pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2015 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 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 nocie objaśniającej 4 oraz 5.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa Vantage Development nie wykazała pozycji nieruchomości inwestycyjnie pracujące w budowie.

- 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 Nocie 33.

- Zapasy

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2016 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 2016 roku:

- Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 41 Rolnictwo : Rośliny produkcyjne

Zmiana wnosi, aby rośliny produkcyjne, obecnie w zakresie standardu MSR 41 Rolnictwo, ujmowane były w oparciu o zapisy MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, tj. przy zastosowaniu modelu ceny nabycia (kosztu wytworzenia) bądź modelu opartego na wartości przeszacowanej. Zgodnie z MSR 41 wszelkie aktywa biologiczne wykorzystywane w działalności rolniczej wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o szacunkowe koszty związane ze sprzedażą.

- Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych)

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych doprecyzowano, że metoda amortyzacja powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie

właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykaże, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

- **Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach**
Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3.
MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (jak również inne MSSF niestojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości
- **Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji**
Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.
- **Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe: Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym**
Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych.
- **Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyjątku od konsolidacji**
Zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji. Wprowadzają także wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych.
- **Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF**
 - **MSSF 5 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana – zmiany w metodach zbycia,**
Wprowadzenie specjalnych wytycznych dotyczących przypadku reklasyfikacji składnika aktywów (lub grupy aktywów przeznaczonych do zbycia) z przeznaczonych do sprzedaży na przeznaczone do dystrybucji (lub odwrotnie), lub w przypadku zaniechania ich klasyfikacji jako przeznaczonych do dystrybucji. Tego typu reklasyfikacja nie będzie stanowiła zmiany planu sprzedaży lub dystrybucji, wobec czego dotychczasowe wymogi dotyczące klasyfikacji, prezentacji i wyceny nie ulegną zmianie. Aktywa, które przestały spełniać kryterium przeznaczonych do dystrybucji (i nie spełniają kryteriów przeznaczonych do sprzedaży) należy traktować tak samo, jak aktywa, które przestały kwalifikować się jako przeznaczone do sprzedaży. Proponuje się, by poprawki miały zastosowanie prospektywne.
 - **MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia – obsługa kontraktów; zastosowanie zmian do MSSF 7 przy kompensacie danych ujawnianych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych,**
Dodanie wytycznych precyzujących, czy dany kontrakt usługowy stanowi kontynuację zaangażowania w przekazywany składnik aktywów dla celów ujawnienia informacji wymaganych w odniesieniu do przekazywanych składników aktywów. Paragraf 42C(c) MSSF 7 stanowi, że przekazanie umów zgodnie z kontraktem usługowym nie oznacza samo w sobie ciągłości zaangażowania związanej z obowiązkiem ujawniania informacji o ich przekazaniu. W praktyce jednak większość kontraktów usługowych zawiera dodatkowe klauzule, skutkujące utrzymaniem ciągłości zaangażowania w dany składnik aktywów, np. jeżeli kwota i/lub termin wypłaty opłat za usługi zależy od kwoty i/lub terminu otrzymania wpływów pieniężnych. Proponowane poprawki przyczyniłyby się do wyjaśnienia tej kwestii.
Proponowane poprawki do MSSF 7 eliminują wątpliwości dotyczące uwzględniania wymogów ujawniania kompensaty aktywów i zobowiązań finansowych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych. Proponuje się sprecyzowanie, że ujawnienia dotyczące kompensaty nie są wymagane w stosunku do wszystkich okresów śródrocznych.

- o MSR 19 Świadczenia pracownicze – stopa dyskonta: emisje na rynkach regionalnych,
Doprecyzowano, że wysoko oceniane obligacje przedsiębiorstw wykorzystywane do szacowania stopy dyskonta świadczeń po okresie zatrudnienia powinny być emitowane w tej samej walucie, co te zobowiązania. Proponowane poprawki umożliwią ocenę wielkości rynku takich obligacji na poziomie waluty. Propozycje obowiązywałyby retrospektywnie.
- o MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa – ujawnianie informacji „w innym miejscu śródrocznego raportu finansowego”.

Proponuje się wyjaśnienie, czy informacje wymagane w MSR 34 przedstawione są w ramach śródrocznego raportu finansowego, ale poza śródrocznym sprawozdaniem finansowym. Zgodnie z propozycją, informacje takie musiałyby być włączone do sprawozdania śródrocznego przez odniesienie do innej części raportu śródrocznego dostępnego dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe.

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 2017 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,

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.

- 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 modelu pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

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 został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „saldo pozycji odroczonej”.

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone” wykazywane w ramach aktywów są określane jako „saldo debetowe pozycji odroczonej”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczonej”.

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonej” odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

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.
- **Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty** – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.

Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

- Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku, Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:
 - uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
 - ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

- 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,
 - ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie)
 Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawichości 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 te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania:

 - transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
 - transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
 - zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.

- 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. Zgodnie z tymi zmianami dopuszczalne są następujące rozwiązania:
 - stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z rozpoznawaniem w całkowitych dochodach a nie rachunku zysków i strat, zmian wynikających z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe zamiast MSR 39 Instrumenty finansowe dla wszystkich jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe (tzn. „overlay approach”),
 - tymczasowego (do 2021 roku) wyłączenia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe dla jednostek, których działalność jest głównie związana z działalnością ubezpieczeniową i stosowania w tym okresie MSR 39 Instrumenty finansowe (tzn. „deferral approach”).

- 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. Interpretacja dotyczy transakcji w walucie obcej, wówczas, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktywo lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywo, koszt lub przychód.

- 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 paragrafu 57, w którym 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.

- 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. Zwolnienia te umożliwiały jednostkom stosującym MSSF po raz pierwszy skorzystanie z tych samych ujawnień, jakie przysługiwały jednostkom stosującym je od dawna w odniesieniu do:

 - Ujawniania pewnych danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych, wymaganych wskutek wprowadzenia poprawek do MSSF 7
 - Przedstawienie danych porównawczych do ujawnień wymaganych do MSR 19, dotyczących wrażliwości zobowiązań z tytułu zdefiniowanych świadczeń na założenia aktuarialne
 - Retrospektywnego zastosowania wymogów dotyczących jednostek inwestycyjnych, zawartych w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27.
 - 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.

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 skróconych sprawozdań finansowych są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku.

W związku z zmianą zasad przypisywania przychodów i kosztów do segmentów operacyjnych, jak również w celu ujednoczenia prezentacji danych na temat przychodów i kosztów w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz segmentach operacyjnych, w bieżącym okresie Grupa dokonała zmiany prezentacji przychodów ze sprzedaży i kosztu własnego sprzedaży w podziale na poszczególne tytuły. Zmiana nie miała wpływu na łączną wartość przychodów ze sprzedaży oraz kosztu własnego sprzedaży. Wprowadzona zmiana została również zastosowana do danych porównywalnych - szczegóły zmiany dla danych porównywalnych zostały przedstawione poniżej:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2015 - 31.12.2015
		dane przekształcone	dane publikowane	zmiana
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	95 374	95 374	-
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	12 073	12 261	(188)
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	79 393	79 850	(457)
	III. Pozostałe przychody	3 908	3 263	645
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(70 507)	(70 507)	-
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(3 898)	(3 898)	-
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(61 257)	(63 702)	2 445
	III. Pozostałe koszty	(5 352)	(2 907)	(2 445)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	24 867	24 867	-

Ponadto, Zarząd Spółki zdecydował o prezentacji danych o przychodach i kosztach finansowych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w postaci zagregowanej, bez wydzielania poszczególnych tytułów. Szczegóły dotyczące pozycji wpływających na wyniki z działalności finansowej osiągnane przez Grupę zamieszczono jedynie w notach objaśniających.

7.1 Jednolity opis istotnych zasad rachunkowości
7.1.1 Zasady sporządzania 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 okazjowego 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 ujmuje 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 niesprawnymi 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 ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Na dzień nabycia inwestycje te ujmuje 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 ujmuje się w odpowiedniej pozycji w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Wartość bilansowa inwestycji we wspólnym przedsięwzięciu koryguje się o zmiany w kapitale własnym poczynszy 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 ujmuje 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 ujmuje 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 uiszczoną 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 tożsamych 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 Odroczonego podatek dochodowy

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 ujmuje się od różnic przejściowych powstałych na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne 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 osiągniętej 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 wpływu 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 komercyjna obejmująca wynajem powierzchni w obiektach wybudowanych w tym celu,
- działalność deweloperska, polegająca na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych

Podział działalności na segmenty jest możliwy dzięki szczegółowej ewidencji w podmiotach grupy na działalność deweloperską oraz komercyjną. Jedynie podział kosztów zarządu został przyjęty w oparciu o mierzalny wskaźnik tj. udział ilości m² obsługiwanych okresowo w danym segmencie działalności.

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2016 do 31.12.2016

2016		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	117 541	15 728	133 269
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	13 874	13 874
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	115 258	-	115 258
	III. Pozostałe przychody	2 283	1 854	4 137
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(94 128)	(8 384)	(102 512)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(4 711)	(4 711)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(92 717)	-	(92 717)
	III. Pozostałe koszty	(1 411)	(3 673)	(5 084)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	23 413	7 344	30 757
	I. Koszty sprzedaży	(7 511)	(1 893)	(9 404)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(2 709)	(1 710)	(4 419)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	13 193	3 741	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)	13 193	23 070	36 263
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	(275)	(275)
	II. Saldo działalności operacyjnej	105	760	865
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)	13 298	23 555	36 853
	I. Saldo działalności finansowej	(2 927)	(5 861)	(8 788)
	II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	2 753	-	2 753
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)	13 124	17 694	30 818
	I. Podatek dochodowy	(2 136)	(3 362)	(5 498)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	10 988	14 332	25 320

W dniu 9 listopada 2016 r. spółka z Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A., VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp.k. zawarła ze spółką FSMnW Wrocław sp. z o.o. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ulicy Dąbrowskiego 40 we Wrocławiu (projekt „Wrocław-Dąbrowskiego”) za cenę netto 43 222 tys. zł, co stanowi 32,4% przychodów ze sprzedaży Grupy. Przychód został rozpoznany w segmencie „Działalność deweloperska”.

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2015 do 31.12.2015

2015		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	81 500	13 874	95 374
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	12 073	12 073
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	79 393	-	79 393
	III. Pozostałe przychody	2 107	1 801	3 908
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(62 876)	(7 631)	(70 507)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(3 898)	(3 898)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(61 257)	-	(61 257)
	III. Pozostałe koszty	(1 619)	(3 733)	(5 352)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	18 624	6 243	24 867
	I. Koszty sprzedaży	(4 480)	(1 693)	(6 173)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(4 230)	(2 559)	(6 789)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	9 914	1 991	11 905
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	5 601	5 601
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	9 914	7 592	17 506
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
	II. Saldo działalności operacyjnej	(438)	(290)	(728)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)	9 476	7 302	16 778
	I. Saldo działalności finansowej	(6 359)	(2 034)	(8 393)
	II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	762	-	762
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)	3 879	5 268	9 147
	I. Podatek dochodowy	3 851	(1 001)	2 850
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	7 730	4 267	11 997

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:	32 850	349 509	382 359
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	259 771	259 771
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	15 749	74 560	90 309
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 264	-	14 264
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	302	12 962	13 264
	5. Pozostałe aktywa trwałe	2 535	2 216	4 751
II.	Aktywa obrotowe, w tym:	401 109	24 103	425 212
	1. Zapasy	312 372	-	312 372
	2. Należności	16 915	(7 004)	9 911
	3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	70 918	30 318	101 236
	4. Pozostałe aktywa obrotowe	904	789	1 693
Aktywa razem – suma I+II		433 959	373 612	807 571

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Kapitał własny, w tym:	165 066	189 611	354 677
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	10 988	14 332	25 320
	2. Pozostałe kapitały	154 078	175 279	329 357
II.	Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:	268 893	184 001	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	1 106	6 928	8 034
	6. Pozostałe zobowiązania	27 636	24 149	51 785
Pasywa razem – suma I+II		433 959	373 612	807 571

Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2015 roku

AKTYWA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA
I.	Aktywa trwałe, w tym:	86 359	325 076	411 435
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	239 616	239 616
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	62 470	72 660	135 130
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	17 433	-	17 433
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 692	10 979	14 671
	5. Pozostałe aktywa trwałe	2 764	1 821	4 585
II.	Aktywa obrotowe, w tym:	196 392	24 313	220 705
	1. Zapasy	149 048	-	149 048
	2. Należności	5 332	5 179	10 511
	3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 724	18 284	59 008
	4. Pozostałe aktywa obrotowe	1 289	849	2 138
Aktywa razem – suma I+II		282 752	349 388	632 140

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA
I.	Kapitał własny, w tym:	134 403	203 035	337 438
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	7 730	4 267	11 997
	2. Pozostałe kapitały	126 674	198 767	325 441
II.	Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:	148 348	146 354	294 702
	1. Obligacje	105 386	-	105 386
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	3 594	92 447	96 041
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	40 554	40 554
	4. Przedpłaty na zakup lokali	20 982	-	20 982
	5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 927	2 511	4 438
	6. Pozostałe zobowiązania	16 459	10 842	27 301
Pasywa razem – suma I+II		282 752	349 388	632 140

8. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

8.1 Połączenia jednostek gospodarczych

8.1.1 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.

W dniu 15 listopada 2016 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem dokonał połączenia spółek VD Serwis sp. z o.o. ze spółką Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Połączenie nastąpiło w sposób określony w art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu Spółek Handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (spółka przejmowana) na VD Serwis sp. z o.o. (spółka przejmująca), poprzez podwyższenie kapitału zakładowego spółki Przejmującej (łącznie przez przejęcie).

8.1.2 W roku 2015 miały miejsce następujące transakcje

a. Nabywanie 100% udziałów spółki Moonstone Company sp. z o.o. (później: VD IV sp. z o.o.; obecnie: spółka wykreślona z rejestru przedsiębiorców)

b. Połączenie spółki VD ER sp. z o.o. ze spółką IPD Centrum sp. z o.o.

Szczegóły wskazanych powyżej zmian zostały opisane szerzej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2015 rok.

8.2 Pozostałe zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

8.2.1 Zmiany w roku 2016

a. Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki Centauris BIS sp. z o.o.

W dniu 31 grudnia 2015 roku likwidatorzy zakończyli działania likwidacyjne spółki Centauris BIS sp. z o.o. Spółka została wykreślona z rejestru w dniu 17 lutego 2016 roku.

b. Obniżenie kapitału zakładowego spółki PRW sp. z o.o.

W dniu 15 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji obniżenia kapitału zakładowego spółki PRW sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, z kwoty 188.805.000,00 zł do kwoty 5.000,00 zł, poprzez dobrowolne umorzenie 377.600 udziałów, o łącznej wartości nominalnej 188.800.000,00 zł, należących do spółki VD III sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, za wynagrodzeniem, pochodzącym z umarżonych udziałów.

c. Przekształcenie spółki Promenady Epsilon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 3 grudnia 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno-prawnej spółki komandytowo - akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 1 lutego 2016 roku.

d. Likwidacja spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 1 lutego 2016 roku wspólnicy spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. podjęli uchwałę o rozwiązaniu spółki i otwarciu likwidacji. Likwidatorzy zakończyli postępowanie likwidacyjne w dniu 26 lutego 2016 roku. Spółka została wykreślona z rejestru w dniu 22 kwietnia 2016 roku.

e. Przekształcenie spółki VD IV sp. z o.o. w spółkę VD IV PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 29 lutego 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno-prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 10 marca 2016 roku.

f. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Retail II sp. z o.o.

W dniu 5 kwietnia 2016 roku, Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS, dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki VD Retail II sp. z o.o. z kwoty 500.000 złotych do kwoty 1.000.000 złotych. Wszystkie nowoutworzone udziały objął Emitent.

g. Obniżenie kapitału zakładowego spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o.

W dniu 20 kwietnia 2016 roku, Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS, dokonał wpisu obniżenia kapitału zakładowego spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o. z kwoty 7.144.500 złotych do kwoty 610.900 złotych.

h. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD ER sp. z o.o.

W dniu 21 kwietnia 2016 roku, Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS, dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki VD ER sp. z o.o. z kwoty 1.161.500 złotych do kwoty 1.193.500 złotych. Wszystkie nowoutworzone udziały objął Emitent.

i. Sprzedaż udziałów spółki VD Retail II sp. z o.o.

W dniu 28 kwietnia 2016 roku, w wykonaniu Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Emitent zawarł z podmiotem spoza Grupy Emitenta Umowę Sprzedaży 100% udziałów posiadanych przez Emitenta w spółce VD RETAIL II sp. z o.o.,

Na dzień sprzedaży spółki VD Retail II sp. z o.o. największe pozycje aktywów spółki stanowiły nieruchomości inwestycyjna pracująca „Galaktyka Park” o wartości 32 803 tys. zł oraz środki pieniężne w kwocie 2 990 tys. zł, natomiast po stronie zobowiązań kredyt bankowy w kwocie 20 315 tys. zł. W wyniku sprzedaży spółki Grupa Vantage Development rozpoznała stratę na zbyciu inwestycji w wysokości 80 tys. zł. Strata została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji „Strata ze zbycia inwestycji” w „Kosztach finansowych”

j. Likwidacja spółki VD IV PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 24 maja 2016 roku z rejestru została wykreślona spółka VD IV PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

k. Zmiana firmy spółki VD II sp. z o.o.

Od dnia 23 maja 2016 roku spółka VD II sp. z o.o. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą VD SERWIS sp. z o.o.

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

W dniu 24 czerwca 2016 roku w miejsce dotychczasowego komandytariusza, tj. Vantage Development S.A., w spółce Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., wstąpiła spółka VD SERWIS sp. z o.o.

m. Przekształcenie spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o. w spółkę Promenady Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 6 lipca 2016 roku do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisana została spółka: PROMENADY EPSILON VD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ - sp.k. Spółka Promenady Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. powstała z przekształcenia spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o., na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Promenady Epsilon VD sp. z o.o. z dnia 31 maja 2016 r.

n. Zmiana firmy spółki VD III sp. z o.o. na VD Nieruchomości sp. z o.o.

W dniu 23 września 2016 roku uległa 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.

W dniu 10 listopada 2016 roku z rejestru została wykreślona spółka Promenady Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

p. Wykreślenie z rejestru spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W związku z połączeniem spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. ze spółką VD Serwis sp. z o.o. z rejestru wykreślono spółkę Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

q. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o.

W związku z połączeniem spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. ze spółką VD Serwis sp. z o.o. kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. został podwyższony o jeden udział o wartości 50 zł, który objęła spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 2 grudnia 2016 roku, kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. został podwyższony do kwoty 50.000,00 złotych. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki VD Serwis sp. z o.o. objęła spółka Vantage Development S.A. Aktualnie spółka Vantage Development S.A. posiada w spółce VD Serwis sp. z o.o. 999 udziałów, spółka VD sp. z o.o. posiada 1 udział.

r. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.

W dniu 22 grudnia 2016 roku w miejsce dotychczasowego komandytariusza, tj. Vantage Development S.A., w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k., wstąpiła spółka VD Serwis sp. z o.o.

s. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.

W dniu 21 grudnia 2017 roku do rejestru została wpisana spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.

t. Zawiązanie spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 2 stycznia 2017 roku do rejestru została wpisana spółka Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

u. Zawiązanie spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 2 stycznia 2017 roku do rejestru została wpisana spółka Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

v. Zawiązanie spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 2 stycznia 2017 roku do rejestru została wpisana spółka Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

w. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z o.o.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 13 stycznia 2017 roku kapitał zakładowy spółki VD Retail sp. z o.o. został podwyższony do kwoty 1.500.000 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.

8.2.2 Zmiany w roku 2015

W 2015 roku miały miejsce następujące zmiany:

- a. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.
- b. Przekształcenie spółki VD Retail III sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.
- c. Przekształcenie spółki VD Mieszkania VIII sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.
- d. Przekształcenie spółki IRE VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- e. Przekształcenie spółki Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- f. Sprzedaż udziałów spółki Centauris BIS sp. z o.o.
- g. Przekształcenie spółki Promenady III VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- h. Wniesienie aportu do spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (obecnie: Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.)
- i. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania XII sp. k.
- j. Zawiązanie spółki VD III spółka z o.o.
- k. Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady II VD spółka z o.o.
- l. Przekształcenie spółki Promenady Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w spółkę Promenady Epsilon VD sp. z o.o.
- m. Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- n. Zmiana wspólnika w spółce PRW sp. z o.o.
- o. Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- p. Zmiana komandytariusza w spółce Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- q. Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- r. Zmiana struktury akcjonariatu spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
- s. Zawiązanie spółki Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- t. Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady Epsilon VD sp. z o.o.
- u. Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady Epsilon sp. z o.o.
- v. Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady ZITA sp. z o.o.
- w. Zmiana struktury wspólników w spółce Finanse VD sp. z o.o.
- x. Przekształcenie spółki Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- y. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki Moonstone Company sp. z o.o. (obecnie: VD IV sp. z o.o.)
- z. Przekształcenie spółki Finanse VD sp. z o.o. w spółkę Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- aa. Zbycie udziałów w spółce VD II sp. z o.o.
- bb. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD III sp. z o.o.
- cc. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (obecnie: Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.)
- dd. Zawiązanie spółki Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- ee. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.
- ff. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.
- gg. Przekształcenie spółki Finanse II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w spółkę Finanse II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

- hh. Połączenie spółki IPD Południe sp. z o.o. ze spółką Office VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
- ii. Zmiana komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.
- jj. Przekształcenie spółki Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w spółkę Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- kk. Zawiązanie spółki Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- ll. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.
- mm. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.
- nn. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.
- oo. Zmiana komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.
- pp. Zmiana komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.
- qq. Zmiana komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.
- rr. Zmiana komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.
- ss. Obniżenie kapitału zakładowego spółki VD III sp. z o.o.
- tt. Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki Centauris BIS sp. z o.o.
- uu. Obniżenie kapitału zakładowego spółki PRW sp. z o.o.
- vv. Likwidacja spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- ww. Przekształcenie spółki Promenady Epsilon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- xx. Przekształcenie spółki VD IV sp. z o.o. w spółkę VD IV PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Szczegóły wskazanych powyżej zmian zostały opisane szerzej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2015 rok.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ
NOTA 1

WARTOŚĆ FIRMY W KONSOLIDACJI	31.12.2016	31.12.2015
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)	-
Utrata wartości rozpoznana w ciągu roku	-	(120)
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży podmiotów powiązanych	-	-
Skumulowana utrata wartości na koniec okresu	(120)	(120)
Wartość netto	-	-

NOTA 2

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2016	31.12.2015
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	161	227
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Wartości niematerialne, razem	161	227

Stan na 31.12.2016

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	inne wartości niematerialne	wartości niematerialne w toku wytwarzania	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

Stan na 31.12.2015

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	inne wartości niematerialne	wartości niematerialne w toku wytwarzania	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	688	-	688
b) zwiększenia	-	59	-	59
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	-	59	-	59
c) zmniejszenia	-	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	747	-	747
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	396	-	396
f) amortyzacja za okres	-	124	-	124
- zwiększenia	-	124	-	124
- amortyzacja okresu bieżącego	-	124	-	124
- zmniejszenia	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	520	-	520
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	-	227	-	227

NOTA 3

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2016	31.12.2015
a) środki trwałe, w tym:	1 141	1 292
- grunty	-	-
- budynki i budowle	643	828
- urządzenia techniczne i maszyny	17	23
- środki transportu	70	103
- inne środki trwałe	411	338
b) środki trwałe w budowie	401	177
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	1 542	1 469

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 w budowie	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	1 379	66	168	546	177	2 336
b) zwiększenia	-	-	9	-	264	224	497
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	9	-	264	224	497
c) zmniejszenia	-	(36)	-	-	-	-	(36)
- likwidacja	-	(36)	-	-	-	-	(36)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 343	75	168	810	401	2 797
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	401	1 542

Stan na 31.12.2015

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	1 379	63	168	370	105	2 085
b) zwiększenia	-	-	3	-	176	72	251
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	3	-	176	72	251
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 379	66	168	546	177	2 336
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	284	32	31	133	-	480
f) amortyzacja za okres:	-	168	11	34	62	-	275
- zwiększenia	-	168	11	34	62	-	275
- amortyzacja okresu bieżącego	-	168	11	34	62	-	275
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	452	43	65	195	-	755
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	-	828	23	103	338	177	1 469

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2016	31.12.2015
a) własne	1 071	1 189
b) używane na podstawie umowy leasingu finansowego	70	103
Środki trwałe bilansowe, razem	1 141	1 292

ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO	31.12.2016	31.12.2015
a) środki trwałe, w tym:	70	103
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	-	-
- środki transportu	70	103
- inne środki trwałe	-	-
b) środki trwałe w budowie	-	-
Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego, razem	70	103

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2016	31.12.2015
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	212 407	118 608
b) zwiększenia	81 354	100 338
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	25 248	13 476
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	52 654	85 341
- nakłady inwestycyjne	1 064	1 521
- transfer z zapasów	2 388	-
c) zmniejszenia	(33 990)	(6 539)
- sprzedaż	(32 803)	-
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 187)	(6 539)
d) stan na koniec okresu	259 771	212 407
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	27 209	62 233
b) zwiększenia	25 445	50 317
- nakłady inwestycyjne	25 445	50 317
c) zmniejszenia	(52 654)	(85 341)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(52 654)	(85 341)
d) stan na koniec okresu	-	27 209
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	239 616	180 841
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	259 771	239 616

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.12.2016	31.12.2015
"Promenady Epsilon"	55 771	53 578
"Delta 44"	25 769	25 850
"Promenady Zita"	162 541	85 884
"Grona Park"	13 302	14 345
"Galaktyka Park"	-	32 750
pozostałe	2 388	-
RAZEM	259 771	212 407

Stan na 31.12.2016

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

Stan na 31.12.2015

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2015)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"ZITA" - etap D+A	8 482	18 562	165	27 209
RAZEM	8 482	18 562	165	27 209

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 w tys. zł.	Koszt niewynajętej powierzchni w tys. zł.	Skorygowane roczne przychody z wynajmu w tys. zł.
Promenady Epsilon	EUR	8%	95%	128	56	4 465
Delta 44	PLN	9%	95%	-	-	2 401
Promenady Zita	EUR	8%	95%	10 333	125	13 590
Grona Park	EUR/PLN	10%	95%	598	3	1 508

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 ciężącego 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 2016 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 2016-12-31
-0,05%	8,88%	262 405,56	5 074,43
-0,04%	8,89%	260 692,83	3 361,71
-0,03%	8,90%	259 338,06	2 006,94
-0,02%	8,91%	258 330,84	999,72
-0,01%	8,92%	257 663,53	332,41
0,00%	8,93%	257 331,12	-
0,01%	8,94%	256 999,53	- 331,59
0,02%	8,95%	256 338,81	- 992,31
0,03%	8,96%	255 353,83	- 1 977,29
0,04%	8,97%	254 051,79	- 3 279,33
0,05%	8,98%	252 442,08	- 4 889,04

NOTA 5

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2016	31.12.2015
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	135 130	182 010
b) zwiększenia	2 123	390
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	1 905	390
- nakłady inwestycyjne	218	-
c) zmniejszenia	(46 944)	(47 270)
- sprzedaż	(2 456)	(230)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	(989)	(281)
- transfer do zapasów	(43 499)	(46 759)
d) stan na koniec okresu	90 309	135 130
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	135 130	182 010
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	90 309	135 130

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.12.2016	31.12.2015
"Promenady Wrocławskie"	64 700	106 300
Nieruchomość Serock koło Warszawy	-	1 480
"Gamma Office"	9 860	9 860
"Słoneczne Sady"	9 950	11 301
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	5 475	5 865
Pozostałe	324	324
RAZEM	90 309	135 130

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

W dniu 24 sierpnia Grupa zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości przy ul. Fabrycznej (Gamma Office) we Wrocławiu dla której prowadzona jest księga wieczysta numer: WR1K/00030242/7. Transakcja ma zakończyć się do 30 września 2017.

NOTA 6

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek okresu	17 433	16 671
- udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	2 753	762
- wypłata udziału w zysku w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(5 922)	-
Stan na koniec okresu	14 264	17 433

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.	Centauris BIS Sp. z o.o.	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	-	-

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2015 RAZEM	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. sp. k. wraz z Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. sp. k.	Centauris BIS Sp. z o.o.	IPD Invest Sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	4 766	4 763	-	3
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	74 474	74 439	-	35
Zobowiązania długoterminowe (-)	(10 723)	(10 692)	-	(31)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(33 751)	(33 744)	-	(7)
Razem aktywa netto	34 766	34 766	-	-
Udział w aktywach netto	17 383	17 383	-	-
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy	-	-	-	-
Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu	17 383	17 383	-	-
Udział w przychodach wspólnego przedsięwzięcia	12 715	12 701	-	14
Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	762	770	(7)	(1)

NOTA 7

POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek roku	30	-
Zwiększenia:	20	30
- udzielone pożyczki	20	30
- naliczone odsetki od pożyczek	-	-
Zmniejszenia:	(50)	-
- spłaty pożyczek - kapitał	(50)	-
- spłaty pożyczek - odsetki	-	-
Stan na koniec okresu	-	30

Stan na 31.12.2015

Pożyczkobiorca	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki	Odpis aktualizujący	Stopa procentowa	Termin spłaty	Forma zabezpieczenia
IPD Invest sp. z o.o.	30	-	30	-	Wibor 3M + 7,36%	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
Razem	30	-	30	-			

NOTA 8

POZOSTAŁE AKTYWA	31.12.2016	31.12.2015
- koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa	2 209	2 094
- pozostałe należności	839	765
Pozostałe aktywa, razem	3 048	2 859

NOTA 9

ZAPASY	31.12.2016	31.12.2015
- półprodukty i produkcja w toku	304 083	110 808
- produkty gotowe	8 289	38 240
Zapasy, razem	312 372	149 048

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2016)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Patio House"	-	-	-	-
„Promenady Wrocławskie Etap I”	182	178	31	391
„Promenady Wrocławskie Etap II”	66	209	4	279
„Promenady Wrocławskie Etap III”	227	686	17	930
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	1 719	4 970	-	6 689
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	10 207	31 795	489	42 491
„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”	12 968	-	-	12 968
„Promenady Wrocławskie Etap IX”	7 700	-	-	7 700
„Promenady Wrocławskie Etap X”	14 820	-	-	14 820
"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 - Dąbrowskiego"	-	-	-	-
"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 - Grabiszyńska"	11 843	357	644	12 844
Wrocław - Małopanewska"	35 730	158	951	36 839
Pozostałe projekty	-	1 045	-	1 045
RAZEM	193 069	109 562	9 741	312 372

Przeciętna stopa procentowa zastosowana do aktywowania odsetek w roku 2016 wyniosła 7,28%.

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2015)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Patio House"	2 948	7 976	301	11 225
„Promenady Wrocławskie Etap I”	181	545	21	747
„Promenady Wrocławskie Etap II”	2 425	7 633	159	10 217
„Promenady Wrocławskie Etap III”	4 050	11 755	246	16 051
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	16 848	10 026	212	27 086
„Promenady Wrocławskie Etap V”	13 258	819	-	14 077
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	10 433	1 333	-	11 766
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	10 885	1 682	947	13 514
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	10 642	318	975	11 935
"Wrocław - Dąbrowskiego"	6 220	7 709	-	13 929
"Wrocław - Nowe Żerniki"	1 150	485	217	1 852
"Wrocław - Nowy Gaj"	14 548	779	608	15 935
"Warszawa - Dom Saski"	-	129	-	129
Pozostałe projekty	-	585	-	585
RAZEM	93 588	51 774	3 686	149 048

NOTA 10

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek roku	1 017	-
Zwiększenia:	15	1 017
- udzielone pożyczki	-	1 000
- naliczone odsetki od pożyczek	15	17
- reklasyfikacja z pożyczek długoterminowych	-	-
Zmniejszenia:	(1 032)	-
- spłaty pożyczek - kapitał	(1 000)	-
- spłaty pożyczek - odsetki	(32)	-
Stan na koniec okresu	-	1 017

Stan na 31.12.2015

Pożyczkobiorca	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki	Odpis aktualizujący	Stopa procentowa	Termin spłaty	Forma zabezpieczenia
BNM-3 sp. z o.o.	1 000	17	1 017	-	9,0%	31.03.2016	wksel własny in blanco z deklaracją wekslową
Razem	1 000	17	1 017	-			

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	31.12.2016	31.12.2015
należności z tytułu dostaw i usług	3 415	4 769
należności publiczno-prawne, w tym:	5 903	5 597
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	445	59
należności z tytułu leasingu finansowego	-	-
należności inwestycyjne	-	-
należności z tytułu kontraktów terminowych	-	354
należności z tytułu wadów i kaucji	824	-
należności pozostałe (w tym zaliczki na środki trwałe, zapasy, dostawy)	27	44
Należności krótkoterminowe brutto, razem	10 169	10 764
Odpis aktualizujący wartość należności	(258)	(253)
Należności krótkoterminowe netto, razem	9 911	10 511

NOTA 13

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2016	31.12.2015
1. środki pieniężne w kasie i na rachunkach	71 897	56 347
2. inne środki pieniężne	29 339	2 661
3. inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	101 236	59 008

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 2016 roku wyniosła 36 321 tys. zł. Na 31.12.2015 roku środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 15 878 tys. zł. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w Grupie stanowią głównie środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

NOTA 14

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYKRESOWE	31.12.2016	31.12.2015
- polisy ubezpieczeniowe	116	138
- usługa pośrednictwa w pozyskaniu najemców nieruchomości inwestycyjnych	1 204	888
- prowizje rozliczane w czasie	150	-
- inne	194	64
Krótkoterminowe rozliczenia międzykresowe, razem	1 664	1 090

NOTA 15

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2016 roku wynosił 38 712 940,74 zł i dzielił się na 62 440 227 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

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			

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2015

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 2016 roku byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik*, pośrednio: - w tym poprzez Nutit A.S.	30 693 415	49,16%	30 693 415	49,16%
Józef Biegaj, pośrednio poprzez: Trade Bridge Czechy A.S.**	12 963 692	20,76%	12 963 692	20,76%
Nationale-Nederlanden OFE	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Fundusze zarządzane przez Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.***	3 706 539	5,94%	3 706 539	5,94%

*Pan Grzegorz Dzik większościowym akcjonariuszem oraz pełni w niej funkcję Członka Zarządu Nutit A.S.. Tym samym Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 30.693.415 akcji Emitenta, które stanowią 49,16% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 30.693.415 głosów na WZ Spółki i 49,16% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki

**Pan Józef Biegaj jest większościowym akcjonariuszem oraz pełni w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu. Tym samym Pan Józef Biegaj posiada pośrednio 12.963.692 akcje Emitenta, które stanowią 20,76% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 12.963.692 głosów na WZ Spółki i 20,76% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki.

***Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty, Noble Fund Opportunity Fundusz Inwestycyjny Zamknięty oraz Noble Fund 2DB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, zarządzane przez Noble Funds Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. posiadają w sumie 5,94 % akcji Emitenta. W tym sam Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty posiada 3.177.247 akcji Emitenta, które stanowią 5,09% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 3.177.247 głosów z tych akcji, co stanowi 5,09% w ogólnej liczbie głosów.

NOTA 16

ZYSKI ZATRZYMANE	31.12.2016	31.12.2015
- kapitał zapasowy	183 066	181 712
- pozostałe kapitały rezerwowe	18 629	10 085
- niepodzielony wynik finansowy	89 396	95 414
Zyski zatrzymane, razem	291 091	287 211

NOTA 17

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek okresu	(483)	(2 499)
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	44	2 490
- podatek odroczony	(8)	(474)
Stan na koniec okresu	(447)	(483)

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY w podziale na akcjonariuszy	31.12.2016	31.12.2015
- przypadające na podmiot dominujący	(447)	(483)
- przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
Inne skumulowane całkowite dochody, RAZEM	(447)	(483)

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),
- zabezpieczenia ryzyka walutowego związanego z uruchomieniem kolejnych rat walutowego kredytu inwestycyjnego.

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.

Charakterystykę stosowanych w 2015 roku instrumentów zabezpieczających zawiera poniższa tabela:

Pozycja zabezpieczana	Instrument zabezpieczający/ zabezpieczane ryzyko	Data rozliczenia	Wolumen [tys. zł]*	Stan na 31.12.2015	
				Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Kredyt Inwestycyjny	Forward/ ryzyko walutowe	11-2037	41 000	354	-
Leasing nieruchomości	IRS/ ryzyko stopy procentowej	10-2017	25 309	-	380
Kredyt Inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	06-2018	7 087	-	246
Kredyt Inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	06-2018	10 000	-	324
			Razem	354	950

* przeliczony po kursie średnim NBP na 31 grudnia 2015 r.

NOTA 18 DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2016 I 31.12.2015 ROKU

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	pożyczka	1 500	1 660	-	1 660	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	pożyczka	1 500	1 660	-	1 660	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	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

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2015 roku					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2015 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	19 674	983	690	718	748	780	15 755
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	101 108	46 027	-	-	798	1 403	1 448	42 378
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank S.A.	odnawialny	4 150	-	-	-	-	-	-	-
Finanse VD sp. z o.o.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 540	1 540	-	-	-	-	-
Finanse VD sp. z o.o.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 540	-	-	1 540	-	-	-
Finanse VD sp. z o.o.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	500	514	-	-	514	-	-	-
VD Retail II sp. z o.o.	mBank S.A.	inwestycyjny	30 154	20 658	1 156	1 188	1 220	1 253	1 288	14 553
VD Retail sp. z o.o.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	12 800	6 088	198	345	354	362	371	4 458
Promenady IV Sp.k.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	57 500	-	-	-	-	-	-	-
Promenady IV Sp.k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	5 000	-	-	-	-	-	-	-
VD Sp. z o.o. Mieszkania IX Sp. k.	Bank Pekao S.A.	inwestycyjny	74 020	-	-	-	-	-	-	-
VD Sp. z o.o. Mieszkania IX Sp. k.	Bank Pekao S.A.	odnawialny	10 000	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:				96 041	3 877	2 223	5 144	3 766	3 887	77 144
zobowiązania długoterminowe				92 164						
zobowiązania krótkoterminowe				3 877						

* - pozycja przeliczona według kursu EUR na dzień bilansowy

NOTA 19

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dla leasingobiorcy)	Minimalne raty leasingowe		Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:				
Do jednego roku:	3 148	3 034	1 933	1 804
do 1 miesiąca	263	253	157	146
od 1 do 3 miesięcy	525	506	325	301
od 3 do 6 miesięcy	787	758	479	447
od 6 do 12 miesięcy	1 573	1 517	972	910
Od jednego roku do pięciu lat włącznie	40 359	41 911	38 292	38 750
Powyżej pięciu lat	-	-	-	-
Razem	43 507	44 945	40 225	40 554
Minus: koszty do poniesienia w kolejnych okresach	(3 282)	(4 391)	N/D	N/D
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	40 225	40 554	N/D	N/D
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	N/D	N/D	38 292	38 750
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	N/D	N/D	1 933	1 804

NOTA 20

Wartość długoterminowych rezerw utworzonych na 31 grudnia 2016 roku oraz na 31 grudnia 2015 roku obejmuje 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 21

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	-	-
16.04.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii H	-	-	-	-	-
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				

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2015 (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 E	13 116	35	-	13 081	-
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii F	23 258	57	23 201	-	-
03.02.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii G	10 108	112	-	9 996	-
16.04.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii H	24 530	343	-	24 187	-
12.05.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii I	9 892	71	-	9 821	-
10.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii K	9 784	38	-	-	9 746
23.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii L	14 698	22	-	-	14 676
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		105 386	678	23 201	57 085	24 422
zobowiązania długoterminowe		104 708				
zobowiązania krótkoterminowe		678				

W dniu 8 lutego 2016 roku Spółka podjęła uchwałę o emisji 100.000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą M, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 6M powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do dnia 22 września 2019 roku, licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. Spółka dokonała przydziału ww. obligacji w dniu 25 lutego 2016 roku.

Emisja obligacji miała charakter emisji prywatnej. Emisja obligacji, ze względu na jej wartość, nie uzasadniała przekazania przez Spółkę raportów bieżących oraz w ocenie Spółki emisja obligacji nie była istotna dla prowadzenia dalszej działalności przez Spółkę i jej Grupę.

W dniu 20 czerwca 2016 roku Spółka podjęła uchwałę o emisji 105.000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą N, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 500 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do dnia 22 stycznia 2020 roku, licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. Spółka dokonała przydziału ww. obligacji w dniu 21 lipca 2016 roku.

Emisja obligacji miała charakter emisji publicznej. Emisja obligacji, ze względu na jej zakres, uzasadniała przekazania przez Spółkę raportów bieżących.

W dniu 21 lipca 2016 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę, na mocy której postanowił o przedterminowym wykupie w dniu 22 sierpnia 2016 r. 13.260 obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 13.260.000,00 zł. Przedterminowy wykup nastąpił zgodnie z warunkami emisji Obligacji poprzez zapłatę na rzecz każdego uprawnionego do Obligacji kwoty równej iloczynowi liczby Obligacji posiadanych przez danego obligatariusza oraz 101% wartości nominalnej Obligacji wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

W dniu 21 listopada 2016 roku Spółka podjęła uchwałę o emisji 500.000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą O, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 50 000 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do dnia 29 maja 2020 roku, licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. Spółka dokonała przydziału ww. obligacji w 29 listopada 2016 roku. Część środków pozyskanych z emisji obligacji serii O w wysokości 18.000.000 zł przeznaczyła na nabycie celem umorzenia obligacji serii H.

Emisja obligacji miała charakter emisji prywatnej. Emisja obligacji, ze względu na jej zakres, uzasadniała przekazania przez Spółkę raportów bieżących.

W dniu 29 listopada 2016 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę, na mocy której postanowił o przedterminowym wykupie w dniu 30 grudnia 2016 r. wszystkich 6.530, nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta na ten dzień, obligacji serii H. Przedterminowy 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.

Wykup obligacji ze względu na jej wartość, uzasadniał przekazanie przez Spółkę raportów bieżących.

W dniu 29 listopada 2016 roku Spółka podjęła uchwałę o emisji 150.000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą O1, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do

15 000 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do dnia 29 maja 2020 roku, licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. Spółka dokonała przydziału ww. obligacji w 8 grudnia 2016 roku.

Emisja obligacji miała charakter emisji prywatnej. Emisja obligacji, ze względu na jej zakres, uzasadniała przekazania przez Spółkę raportów bieżących.

W dniu 8 grudnia 2016 r. Zarząd Spółki podjął chwałę, na mocy której w dniu 12 grudnia 2016 roku dokonał częściowego przedterminowego wykupu 5.000 obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 5.000.000 zł. Emisja obligacji serii G obejmowała 10.000 zabezpieczonych Obligacji na okaziciela, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 10.000.000 zł. Przedterminowy wykup nastąpi zgodnie z warunkami emisji Obligacji poprzez zapłatę na rzecz jedynego obligatariusza kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz 101% wartości nominalnej Obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej. Obligacje nie były zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Obligacje nie znajdowały się w alternatywnym systemie obrotu.

Wykup obligacji ze względu na jej wartość, uzasadniał przekazanie przez Spółkę raportów bieżących.

Z wyjątkiem opisanych powyżej, w 2016 roku nie miały miejsca inne zdarzenia w zakresie emisji, wykupu oraz spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

NOTA 22

Przedpłaty na zakup lokali na 31.12.2016	RAZEM	Krótkoterminowe	Długoterminowe
"Patio House"	-	-	-
„Promenady Wrocławskie Etap I”	-	-	-
„Promenady Wrocławskie Etap II”	-	-	-
„Promenady Wrocławskie Etap III”	-	-	-
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	24 056	24 056	-
„Promenady Wrocławskie Etap V”	4 598	4 598	-
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	-	-	-
„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 - Dąbrowskiego"	-	-	-
"Wrocław - Nowe Żerniki"	1 450	1 450	-
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	2 032	2 032	-
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	-	-	-
"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		

Przedpłaty na zakup lokali na 31.12.2015	RAZEM	Krótkoterminowe	Długoterminowe
„Promenady Wrocławskie Etap I”	67	67	-
„Promenady Wrocławskie Etap II-III”	2 399	2 399	-
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	1 627	1 627	-
"Wrocław - Dąbrowskiego"	14 150	-	14 150
"Patio House"	2 739	2 739	-
Przedpłaty na zakup lokali RAZEM, w tym	20 982	6 832	14 150
Długoterminowe	14 150		
Krótkoterminowe	6 832		

NOTA 23

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2016	31.12.2015
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	1 249	1 153
- kaucje zatrzymane	1 805	4 404
- pozostałe	11	41
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	3 065	5 598

NOTA 24

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (wg tytułów)	31.12.2016	31.12.2015
a) stan na początek okresu	1 768	1 498
- rezerwa na urlopy	157	188
- rezerwa na premie	1 604	1 310
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	7	-
b) zwiększenia z tytułu:	3 356	3 783
- rezerwa na urlopy	1 602	2 191
- rezerwa na premie	1 735	1 585
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	19	7
c) wykorzystanie z tytułu:	(2 885)	(3 513)
- rezerwa na urlopy	(1 619)	(2 222)
- rezerwa na premie	(1 266)	(1 291)
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	-	-
d) rozwiązanie z tytułu:	-	-
- rezerwa na urlopy	-	-
- rezerwa na premie	-	-
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	-	-
e) stan na koniec 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

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

NOTA 25

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	35 608	16 379
Zobowiązania publiczno - prawne, w tym:	1 335	1 347
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	57	13
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	230	275
Kaucje zatrzymane	7 652	891
Zobowiązania pozostałe	367	105
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	45 192	18 997

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG 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”	12 839
„Promenady Wrocławskie Etap V”	5 356
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	-
„Promenady Wrocławskie Etap VII”	1 180
„Promenady Wrocławskie Etap VIII-X”	-
"Warszawa - Living Point Mokotów"	5 482
"Wrocław - Dąbrowskiego"	1 487
"Wrocław - Nowe Żerniki"	834
"Wrocław - Nowy Gaj"	2 440
"Warszawa - Dom Saski"	206
"Warszawa - Vena Mokotów"	-
"Wrocław - Grabiszyńska"	-
"ZITA"	1 456
pozostałe	3 729
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem	35 608

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

NOTA 26

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów:		
- sprzedaż usług zarządzania projektami	1 220	1 129
- sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych	115 258	79 393
- sprzedaż usług najmu i dzierżawy	15 728	13 874
- sprzedaż pozostałych usług	1 063	978
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów, razem	133 269	95 374

NOTA 27

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
1. Amortyzacja	(552)	(399)
2. Zużycie materiałów i energii	(1 595)	(1 382)
3. Usługi obce	(122 540)	(59 508)
4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(6 759)	(5 954)
5. Pozostałe koszty rodzajowe	(6 762)	(5 293)
I. Koszty według rodzaju, razem	(138 208)	(72 536)
II. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	21 873	(10 933)
III. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	-	-
IV. Koszty sprzedaży	(9 404)	(6 173)
V. Koszty ogólnego zarządu	(4 419)	(6 789)
Koszty własny sprzedaży (I+II+III-IV-V)	(102 512)	(70 507)

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 2016 r.	16	18	7	41

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 28

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU PRZESZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH DO WARTOŚCI GODZIWEJ	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących	25 248	13 476
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości, razem	25 248	13 476
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 187)	(6 539)
Wycena zobowiązań denominowanych w walucie obcej związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi pracującymi	(4 732)	(1 336)
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości, razem	(5 919)	(7 875)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	19 329	5 601

NOTA 29

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
a) dywidendy	4	-
b) aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	1 901	1 272
b) pozostałe, w tym:	500	1 354
- zwrot PCC	-	944
- kary umowne, odszkodowania	500	85
- odpisane, przedawnione zobowiązania	-	49
- zwrot nadpłaty z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu	-	38
- rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	-	96
- inne	-	142
Pozostałe przychody operacyjne, razem	2 405	2 626

NOTA 30

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
a) aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	985	1 587
b) odpisy aktualizujące aktywa, w tym:	12	120
- odpis aktualizujący wartość należności	5	-
- inne odpisy	7	-
- odpis aktualizujący wartość wartość firmy	-	120
c) pozostałe, w tym:	543	1 647
- spisanie należności handlowych	-	389
- koszty obsługi prawnej związanej ze zwrotem PCC	-	301
- zawiązanie rezerw	-	-
- spisanie zapasów do wartości godziwej	351	387
- koszty partycypacji w rozbudowie infrastruktury	-	329
- likwidacja środka trwałego	17	-
- inne	175	241
d) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Pozostałe koszty operacyjne, razem	1 540	3 354

NOTA 31

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Przychody finansowe z tytułu odsetek	257	670
a) z tytułu udzielonych pożyczek	15	17
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
b) pozostałe odsetki	242	653
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	9
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Inne przychody finansowe	-	-
Przychody finansowe, razem	257	679

NOTA 32

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Koszty z tytułu odsetek	6 386	5 560
a) od kredytów, obligacji i pożyczek	4 813	4 300
- w tym od jednostek powiązanych	507	281
b) od leasingów	1 118	1 234
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
c) pozostałe odsetki	455	26
- 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	2 576	3 512
- koszty dotyczące emisji obligacji, w tym przedterminowy wykup obligacji	849	1 040
- straty z realizacji transakcji pochodnych i różnice kursowe	1 460	1 925
- prowizje od kredytów	163	133
- pozostałe	104	414
Koszty finansowe, razem	9 045	9 072

NOTA 33

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	(503)	(173)
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Podatek bieżący razem	(503)	(173)
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(4 995)	3 023
2. Wpływ zmiany stawki podatkowej	-	-
Podatek odroczony razem	(4 995)	3 023
Podatek dochodowy razem	(5 498)	2 850

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% (2015: 19%) dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Zysk (Strata) brutto	30 818	9 147
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(5 854)	(1 736)
Dochody niepodlegające opodatkowaniu	-	713
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	(168)	(1 842)
Ujemne różnice przejściowe, od których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	(1 359)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(10)	(2 229)
Efekt podatkowy niewykorzystanych strat	-	244
Korekta dotycząca lat ubiegłych	-	13
Wpływ podatkowy wyników spółek osobowych z Grupy	763	-
Nieutworzone aktywa w latach ubiegłych	363	5 350
Wyniki spółek stowarzyszonych	(517)	144
Rozwiązana rezerwa z tytułu aportu odsetek	-	3 678
Pozostałe	(75)	(126)
Ociążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(5 498)	2 850

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	
	31.12.2016	31.12.2015
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	64	768
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	2 003	1 870
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	408	358
- odpisów aktualizujących należności	50	464
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	7 384	2 528
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	15	24
- strat podatkowych	16 234	14 195
- wyceny leasingu finansowego i kredytów	1 047	148
- utworzonych rezerw	403	495
- pozostałych tytułów	173	565
Razem	27 781	21 415
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 517)	(6 744)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 264	14 671

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	
	31.12.2016	31.12.2015
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	8 235	4 133
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	1 630	2 030
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	10 527	2 966
- przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	1 137	1 983
- pozostałych tytułów	1 022	70
Razem	22 551	11 182
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 517)	(6 744)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 034	4 438

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 5 003 tys. zł. Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowego zmniejszyły wynik finansowy Grupy za 2016 roku o kwotę 4 995 tys. zł. Kwota nie mająca wpływu na wynik finansowy wynosi -8 tys. zł wynika z wyceny kontraktów terminowych do wartości godziwej.

NOTA 34
PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZA ROK OBROTOWY

Zgodnie z przyjętą w dniu 28 kwietnia 2016 roku polityką dywidendy zarząd rekomenduje wypłatę dywidendy w wysokości 0,13 PLN na jedną akcję, tj. łącznej kwoty 8 117 tys. zł. Nie wypłaconą część zysku zarząd proponuje przeznaczyć na kapitał rezerwowy z możliwością późniejszej wypłaty dywidendy.

WYPŁATA DYWIDENDY

W dniu 16 czerwca 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. podjęło uchwałę nr 5 w sprawie przeznaczenia zysku za 2015 rok oraz części niepodzielonego zysku z lat ubiegłych na wypłatę dywidendy akcjonariuszom oraz uchwałę nr 6 w sprawie wypłaty dywidendy akcjonariuszom. Dywidenda została wypłacona na rzecz akcjonariuszy Emitenta w dniu 11 lipca 2016 roku w wysokości 8.117.229,51 złotych, tj. 0,13 złotych na jedną akcję Emitenta. Dodatkowo Zarząd Emitenta przyjął politykę dywidendy na lata 2016 – 2018, zgodnie z którą Zarząd Emitenta będzie przedkładać Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki rekomendacje wypłaty dywidendy w wysokości 5% średniej rocznej kapitalizacji giełdowej Spółki w roku ubiegłym nie wyższej jednak niż 10 mln zł. Treść polityki dywidendy opublikowana została w Raporcie bieżącym nr 22/2016 z dnia 28 kwietnia 2016 roku.

NOTA 35
DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Działalność zaniechana w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiła.

NOTA 36

WYLICZENIE ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Zysk (strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki (tys. zł)	25 320	11 997
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	62 440 227	62 440 227
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	0,41	0,19

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 37

ZMIANA STANU REZERW	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
- bilansowa zmiana stanu rezerw	4 418	5 306
- zmiana stanu związana z wyceną kontraktu terminowego ujętego w innych całkowitych dochodach	(8)	(474)
Zmiana stanu rezerw, razem	4 410	4 832

NOTA 38

ZMIANA STANU ZAPASÓW	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
- bilansowa zmiana stanu zapasów	(163 324)	(48 041)
- odsetki aktywowane na zapas	6 559	3 398
- transfer z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	(2 388)	-
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	43 499	46 759
Zmiana stanu zapasów, razem	(115 654)	2 116

NOTA 39

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
- bilansowa zmiana stanu należności	526	11 018
- zmiana stanu związana ze sprzedażą spółki	(428)	-
- koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa	-	(1 277)
Zmiana stanu należności, razem	98	9 741

NOTA 40

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu przedpłat na lokale oraz z tytułu dostaw i usług i pozostałych	58 572	13 195
- zmiana stanu związana ze sprzedażą spółki	1 491	-
- zobowiązania inwestycyjne	8 594	(2 515)
- wycena zawartych kontraktów terminowych	44	2 490
Zmiana stanu zobowiązań, razem	68 701	13 170

NOTA 41

WYDATKI NA INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE)	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
"ZITA"	(34 241)	(36 241)
"Grona Park"	(218)	(4 579)
"Galaktyka Park"	(14)	(6 918)
pozostałe nakłady	(219)	-
INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, RAZEM	(34 703)	(47 738)

Kwota 11 674 tys. zł wykazana w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej w pozycji „Inne wpływy inwestycyjne” obejmują otrzymaną zapłatę z tytułu sprzedaży spółki VD Retail II sp. z o.o. w kwocie 14 664 tys. zł pomniejszoną o wartość środków pieniężnych będących w posiadaniu spółki VD Retail II sp. z o.o. na dzień zbycia w kwocie 2 990 tys. zł

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
NOTA 42 Zobowiązania warunkowe, aktywa warunkowe, zobowiązania zabezpieczone wekslem i na majątku Grupy

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku zobowiązania warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku aktywa warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	31.12.2016	31.12.2015
Hipoteka	829 208	569 791
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	920	1 898
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	830 128	571 689

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT w PLN NA DZIEŃ 31.12.2016 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	Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie hipoteczne	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	54 047	-	-	-	-	794
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	25 769	-
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	13 302	126
Umowa Kredytowa Limitu Wierzytelności nr U0002901352178 z dnia 26.06.2015r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	1 950	-	-			-
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBank Hipotecznym S.A.	104 963	-	-	209 926		-
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	In blanco	-	7 500	162 541	-
Umowa kredytowa nr U0002965085477 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 23.09.2015r., pomiędzy Promenady IV VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bankiem S.A.	57 500	-	-	93 750	49 180	-
Umowa kredytowa nr U0002965085793 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 23.09.2015r., pomiędzy Promenady IV VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bankiem S.A.	5 000	-	-			-
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	46 668	-
Umowa Kredytowa nr 06 1020 5226 0000 6796 0159 7848 z dnia 31.05.2016r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp.k. a PKO BP SA	9 850	In blanco	-	14 775	8 155	-
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	34 694	-
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 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	7 355	-

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	27 019	-
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	-	-	-	-	-
Przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży oraz ustanowienia hipoteki Repetytorium A nr. 19517/2016 nr. w księdze depozytowej 52/2016 z dnia 24.08.2016r. zawarta pomiędzy IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a CAVATINA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	-	-	1 900	9 860	-
Umowa objęcia obligacji serii F emitowanych przez Vantage Development S.A.	23 500	-	-	28 200	28 519	-
Umowa objęcia obligacji serii G emitowanych przez Vantage Development S.A.	5 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii I emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	15 000	14 368	-
Umowa objęcia obligacji serii K emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii L emitowanych przez Vantage Development S.A.	15 000	-	-	22 500	20 378	-
Umowa objęcia obligacji serii M emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii N emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 500	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii O emitowanych przez Vantage Development S.A.	50 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii O1 emitowanych przez Vantage Development S.A.	15 000	-	-	-	-	-
RAZEM	676 958	0	0	829 208	447 808	920

NOTA 43 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 2016 roku i 31 grudnia 2015 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% spowodowała by zmianę przychodów odsetkowych oraz kosztów odsetkowych Grupy odpowiednio o kwoty wykazane w poniższej tabeli:

	Wpływ na wynik finansowy
31 grudnia 2016 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	720
Pasywa zmiennoprocentowe	(2 785)
31 grudnia 2015 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	602
Pasywa zmiennoprocentowe	(2 290)

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 2016 r.	Stan na dzień 31 grudnia 2015 r.
Obligacje skarbowe i bony skarbowe dostępne do sprzedaży	-	-
Lokaty bankowe, rachunki bieżące oraz gotówka w kasie	101 236	59 008
Należności handlowe (netto)	9 466	10 511
Razem	110 702	69 519

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	31.12.2016
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	1 257
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	99
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	28
Razem	1 384

Ryzyko walutowe

Grupa korzysta z kredytów inwestycyjnych w EUR oraz uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości komercyjnych w oparciu o stawki w EUR. Spółka stosuje zabezpieczenie w postaci walutowych transakcji terminowych, jak również zabezpiecza przyszłe wpływy walutowe kredytem w walucie. Szczegóły dotyczące posiadanych instrumentów pochodnych zamieszczono w notce 17 Informacji dodatkowej.

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 2016 roku faktycznego zaangażowania kredytowego Grupy rozdzielone jest pomiędzy:

- Alior Bank S.A. – 14%,
- mBank Hipoteczny S.A. – 78%,
- PEKAO SA – 14%

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 2016 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 2% 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	31.12.2016
Zobowiązania bieżące	34 910
Zobowiązania przeterminowane od 1 do 180 dni	625
Zobowiązania przeterminowane od 181 do 360 dni	24
Zobowiązania przeterminowane powyżej 360 dni	49
Razem	35 608

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 44 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	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa finansowe				
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	29	31	29	31
Pożyczki i należności, w tym:	107 453	67 063	107 453	67 063
- środki pieniężne	101 236	59 008	101 236	59 008
- należności z tytułu pożyczek	-	1 047	-	1 047
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	6 217	7 008	6 217	7 008
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez kapitały, w tym:	-	-	-	-
- należności finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	-	-	-	-
Aktywa finansowe razem	107 482	67 094	107 482	67 094
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	439 445	285 058	439 445	285 058
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	46 370	22 095	46 370	22 095
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	149 175	96 041	149 175	96 041
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	147 783	105 386	147 783	105 386
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	40 225	40 554	40 225	40 554
- zobowiązania z tytułu przepłat na zakup lokali	55 892	20 982	55 892	20 982
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez kapitały, w tym:	552	1 153	552	1 153
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	552	1 153	552	1 153
Zobowiązania finansowe razem	439 997	286 211	439 997	286 211

01.01.2016– 31.12.2016	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez zysk lub stratę	Pożyczki udzielone i należności finansowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Pochodne instrumenty zabezpieczające	RAZEM
Przychody z tytułu dywidendy	-	4	-	-	-	4
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartość godziwej	-	(3)	-	-	-	(3)
Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:	-	-	257	(6 386)	-	(6 129)
Przychodach finansowych	-	-	257	-	-	257
Kosztach finansowych	-	-	-	(6 386)	-	(6 386)
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych ujęte w:	-	-	-	(1 460)	-	(1 460)
Pozostałych przychodach operacyjnych	-	-	-	-	-	-
Pozostałych kosztach operacyjnych	-	-	-	-	-	-
Przychodach finansowych	-	-	-	-	-	-
Kosztach finansowych	-	-	-	(1 460)	-	(1 460)
Utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	(5)	-	-	(5)
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) z tytułu wyceny instrumentów finansowych	-	-	-	-	(4 732)	(4 732)
Ogółem zysk / (strata) netto	-	1	252	(7 846)	(4 732)	(12 325)

NOTA 45 Opis programu świadczeń emerytalnych

Grupa Kapitałowa Vantage Development nie oferuje programu świadczeń emerytalnych.

NOTA 46 Transakcje z podmiotami powiązаныmi
Transakcje z podmiotami powiązаныmi w podziale na grupy podmiotów

Rok 2016	Kluczowe kierownictwo*	Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności**	Pozostałe podmioty powiązаныe***
Zakup towarów	-	-	-
Sprzedaż towarów	-	-	-
Zakup usług	-	-	4 114
Sprzedaż usług	-	1 220	6 252
Zakup nieruchomości	-	-	-
Sprzedaż nieruchomości	-	-	-
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-
Sprzedaż wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-
Pozostałe zakupy	-	-	13
Pozostała sprzedaż	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	30	544
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	10	382
Pożyczki udzielone	-	-	-
Pożyczki otrzymane	-	11 501	-
Przychody finansowe - odsetki	-	-	16
Koszty finansowe - odsetki	-	507	-
Sprzedaż inwestycji - przychód finansowy	-	-	-
Otrzymane poręczenia - koszty finansowe	-	-	1
Udzielone poręczenia - przychody finansowe	-	-	-

* 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 powiązаныe poprzez kluczowe kierownictwo.

Ponadto w 2016 roku osoby wchodzące w skład kluczowego kierownictwa Grupy dokonały zakupu nieruchomości od spółki objętej wyceną metodą praw własności o wartości netto 3 772 tys. zł (kwota bez uwzględnienia wielkości posiadanych udziałów w spółce przez Grupę).

Rok 2015	Kluczowe kierownictwo*	Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności**	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup towarów	-	-	-
Sprzedaż towarów	-	-	-
Zakup usług	-	-	3 544
Sprzedaż usług	-	1 236	4 485
Zakup nieruchomości	-	-	-
Sprzedaż nieruchomości	-	-	283
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	-	35
Sprzedaż wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-
Pozostałe zakupy	-	-	-
Pozostała sprzedaż	-	-	3
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	200	208
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	58
Pożyczki udzielone	-	30	1 017
Pożyczki otrzymane	-	3 594	-
Przychody finansowe - odsetki	-	-	-
Koszty finansowe - odsetki	-	281	-
Sprzedaż inwestycji - przychód finansowy	-	-	-
Otrzymane poręczenia - koszty finansowe	-	-	-
Udzielone poręczenia - przychody finansowe	-	-	-

* 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 powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 946	2 564
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Razem	1 946	2 564

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	1 770	2 423
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	130	92
Wynagrodzenie osób zarządzających pozostałych spółek z Grupy Vantage Development i będących członkami Zarządu Spółki	46	49
Razem	1 946	2 564

NOTA 47 Istotne sprawy sporne

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania spółka dominująca Vantage 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 48 Zdarzenia po dacie bilansowej

Po dniu bilansowym nie nastąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2016 roku, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym. Jednakże po dniu bilansowym nastąpiły inne istotne zdarzenia:

- a) w dniu 2 stycznia 2017 roku jednostka zależna od Emitenta spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Zamawiający”) realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Login City we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, zawarła z firmą Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie („Wykonawca”), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 33,8 mln złotych netto. Umowa została zawarta na czas wykonania przez Erbud S.A. wszelkich zobowiązań z niej wynikających, nie później niż w terminie 74 tygodni od dnia wydania nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 31 marca 2017 roku. Umowa zawiera warunek rozwiązujący, że w przypadku nie wydania przez Zamawiającego nakazu rozpoczęcia robót we wskazanym terminie umowa wygasa, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Na podstawie umowy Erbud S.A., jako wykonawca, został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego w inwestycji Login City we Wrocławiu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości. Inwestycja Login City obejmować będzie 138 mieszkań o łącznej powierzchni 8 tys. m², 5 lokali usługowych o łącznej powierzchni 559 m² oraz powierzchnię biurową o łącznej powierzchni 1,5 tys. m².
- b) w dniu 5 stycznia 2017 roku spółka zależna – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. – wydała nakaz rozpoczęcia przez generalnego wykonawcę, firmę Erbud S.A., robót budowlanych dla inwestycji Login City we Wrocławiu przy ul. Grabiszyńskiej.
- c) w dniu 16 lutego 2017 roku jednostka zależna od Emitenta spółka Promenady ZITA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, zawarła ze spółką z branży finansowej, spoza Grupy Kapitałowej Emitenta, umowę najmu powierzchni biurowej o wartości ok. 23,7 mln złotych netto. Umowa obejmuje wynajem ok. 5 tys. metrów kwadratowych powierzchni biurowej oraz nieodwołalną ofertę wynajmu dodatkowej powierzchni ok. 1,6 tys. metrów kwadratowych oraz 70 miejsc postojowych w budynku Promenady ZITA wybudowanym w ramach Promenady Bussines Park we Wrocławiu. Umowa została zawarta na okres 5 lat począwszy od daty rozpoczęcia najmu. Rozpoczęcie najmu zaplanowane jest na czerwiec 2017 roku. Czynsz najmu w umowie wynosi 12 EUR/m² miesięcznie. Zabezpieczeniem umowy jest kaucja gwarancyjna, albo gwarancja bankowa. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardów rynkowych.
- d) w dniu 20 lutego 2017 roku spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV spółka komandytowa („Kredytobiorca”), w związku z realizacją inwestycji „Login City” we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła umowy kredytu obejmujące nieodnawialny kredyt budowlany oraz kredyt VAT, z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. („Bank”). Celem kredytu jest finansowanie i refinansowanie do 60% kosztów netto Inwestycji oraz zapłata i refinansowanie podatku VAT związanego z kosztami Inwestycji. Łączna kwota udzielonego kredytu wynosi 35,1 mln zł, z czego 33,1 mln zł przypada na nieodnawialny kredyt deweloperski. Dniem ostatecznej spłaty jest 31.08.2018 roku. Oprocentowanie, w odniesieniu do każdego kredytu, jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 3M. Zabezpieczeniem kredytów jest min. hipoteka umowna do kwoty 52,7 mln zł na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na której prowadzona jest Inwestycja, zastawy finansowe na prawach do środków zgromadzonych na rachunkach do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 52,7 mln zł, weksel in blanco Kredytobiorcy oraz cesja wierzytelności z umów związanych z realizacją Inwestycji.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
08-03-2017	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
08-03-2017	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
08-03-2017	Anna Piątak	Główny Księgowy Spółki	