

GRUPA KAPITAŁOWA VANTAGE DEVELOPMENT
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2011 ROKU DO 31 GRUDNIA 2011 ROKU

Wrocław, 30 marca 2012 r.

SPIS TREŚCI

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	2
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.....	7
2. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej.....	12
3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe	13
4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	26
5. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	27
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	29
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	43
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	47
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	48

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
I.	Aktywa trwałe (suma 1-6)		314 383	172 617
	1. Wartości niematerialne	1	30	53
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	573	449
	3. Nieruchomości inwestycyjne	3	65 829	29 582
	4. Wartości niematerialne inwestycyjne	4	245 382	142 401
	5. Pozostałe aktywa	5	2 569	132
	6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	-	-
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-5)		66 488	119 405
	1. Zapasy	7	54 232	97 892
	2. Pożyczki	8	177	7 505
	3. Należności krótkoterminowe	9	5 771	3 477
	4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	5 285	10 264
	5. Rozliczenia międzyokresowe	11	1 023	267
Aktywa razem – suma I+II			380 871	292 022
KAPITAŁ WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		226 311	138 123
	1. Kapitał własny jednostki dominującej		129 726	138 123
	1.1 Kapitał zakładowy	12	16 073	16 073
	1.2 Akcje własne		(6 860)	-
	1.3 Zyski zatrzymane	13	122 113	121 512
	1.4 Inne skumulowane całkowite dochody	14	(1 936)	-
	1.5 Wynik finansowy za rok obrotowy		336	538
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		96 585	-
II.	Zobowiązanie długoterminowe (suma od 1-5)		54 481	113 016
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	6 633	26 973
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	16	27 684	59 885
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	17	19 596	19 889
	4. Rezerwy długoterminowe	18	504	127
	5. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	19	64	6 142
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma od 1-4)		100 079	40 883
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	20	81 184	35 268
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	17	292	227
	3. Rezerwy krótkoterminowe	21	595	625
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22	18 008	4 763
Pasywa razem – suma I+II+III			380 871	292 022
WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ			31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
Wartość księgowa			129 726	138 123
Liczba akcji *			25 924 380	25 924 380
Wartość księgowa na jedną akcję			5,00	5,33

* W 2011 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji opisane zostały w nocie 12). Zgodnie z wymogami MSR 33.64, w niniejszym sprawozdaniu finansowym dokonano korekty retrospektywnej wyliczenia wartości księgowej na jedną akcję za wszystkie prezentowane okresy.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
I.	Przychody ze sprzedaży:		24 338	8 336
	1. Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów	24	24 338	8 336
II.	Koszty działalności operacyjnej (suma 1-7):		(26 202)	(8 812)
	1. Amortyzacja		(116)	(128)
	2. Zużycie materiałów i energii		(1 166)	(1 440)
	3. Usługi obce		(11 616)	(14 198)
	4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracowników	25	(3 297)	(2 878)
	5. Pozostałe koszty rodzajowe		(2 941)	(2 016)
	6. Zmiana stanu produktów		(7 086)	11 835
	7. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby w.ł. jedn.		20	13
A.	Zysk (strata) ze sprzedaży (I+II)		(1 864)	(476)
B.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych oraz wartości niematerialnych inwestycyjnych do wartości godziwej	26	(12 534)	2 193
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości (A+B)		(14 398)	1 717
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		52	7 748
	I. Pozostałe przychody operacyjne	27	166	40
	II. Pozostałe koszty operacyjne	28	(260)	(4 623)
E.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D+II)		(14 440)	4 882
	I. Przychody finansowe	29	594	934
	II. Koszty finansowe	30	(6 803)	(5 683)
F.	Zysk (strata) brutto (E+II)		(20 649)	133
	I. Podatek dochodowy	31	19 654	405
G.	Zysk (strata) netto (F+I)		(995)	538
Inne całkowite dochody		14	(2 887)	-
Całkowite dochody ogółem			(3 882)	538
Zysk/strata netto				
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego			336	538
- przypadający na udziałowców niekontrolujących			(1 331)	-
Całkowite dochody ogółem				
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego			(1 600)	538
- przypadający na udziałowców niekontrolujących			(2 282)	-
Zysk/strata netto przypadający dla spółki dominującej				
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję			0,01	0,02
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję			0,01	0,02

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (w tysiącach złotych)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	Przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej									
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM	Udziały niekontrolujące	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2011 r.	16 073	-	29 851	-	92 199	-	-	138 123	-	138 123
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	(1 936)	336	(1 600)	(2 282)	(3 882)
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	336	336	(1 331)	(995)
- inne**	-	-	-	-	-	(1 936)	-	(1 936)	(951)	(2 887)
Transakcje z właścicielami:	-	(6 860)	275	6 900	(7 112)	-	-	(6 797)	98 867	92 070
- rozpoznanie udziałów ców nie sprawujących kontroli	-	-	-	-	63	-	-	63	98 867	98 930
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	275	6 900	(7 175)	-	-	-	-	-
- inne***	-	(6 860)	-	-	-	-	-	(6 860)	-	(6 860)
Stan na 31 grudnia 2011 r.	16 073	(6 860)	30 126	6 900	85 087	(1 936)	336	129 726	96 585	226 311

* Na niepodzielony wynik finansowy w kwocie 92 199 tys. zł składa się wynik netto roku 2010 w kwocie 538 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2010 roku w kwocie 91 661 tys. zł.

** Kwoty ujęte w innych całkowitych dochodach wynikają z zawartego kontraktu zabezpieczającego przepływy pieniężne.

*** Szczegółowe informacje zamieszczono w pkt 5.2 Informacji dodatkowej.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (w tysiącach złotych)

01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000	Przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej									
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM	Udziały niekontrolujące	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2010 r.	16 073	-	50 466	-	71 046	-	-	137 585	-	137 585
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	-	538	538	-	538
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	538	538	-	538
Transakcje z właścicielami:	-	-	(20 615)	-	20 615	-	-	-	-	-
- przeniesienie na/z kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	(20 615)	-	20 615	-	-	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2010 r.	16 073	-	29 851	-	91 661	-	538	138 123	-	138 123

* Na niepodzielony wynik finansowy w kwocie 71 046 tys. zł składa się wynik netto roku 2009 w kwocie (33 757) tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2009 roku w kwocie 104 803 tys. zł.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk (strata) netto		336	538
	II. Korekty razem		4 684	(4 520)
	1. Zyski / Straty udziałów ców niespraw ujących kontroli		(1 331)	-
	2. Amortyzacja		116	128
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		5 994	5 027
	4. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(411)	(9 941)
	5. Zmiana stanu rezerw	38	(19 993)	(237)
	6. Zmiana stanu zapasów	37	20 504	(8 002)
	7. Zmiana stanu należności	39	(3 654)	466
	8. Zmiana stanu zobow iązań, z w yjątkiem pożyczek i kredytów	36	4 281	8 042
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresow ych		(756)	-
	10. Inne korekty		(66)	(3)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)		5 020	(3 982)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy		1 323	15 668
	1. Zbycie w artości niematerialnych oraz rzeczow ych aktyw ów trw ałych		122	-
	2. Z aktyw ów finansow ych		1 201	15 668
	II. Wydatki		(16 309)	(5 076)
	1. Nabycie w artości niematerialnych oraz rzeczow ych aktyw ów trw ałych		(219)	(194)
	2. Inw estycje w nieruchomości oraz w artości niematerialne		(14 836)	-
	3. Na aktyw a finansow e		(1 254)	(3 444)
	4. Inne w ydatki inw estycyjne		-	(1 438)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		(14 986)	10 592
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy		15 012	2 535
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		15 012	2 535
	II. Wydatki		(10 025)	(13 546)
	1. Spłaty kredytów i pożyczek		(5 736)	(5 488)
	2. Płatności zobow iązań z tytułu umów leasingu finansow ego		(228)	-
	3. Odsetki		(4 061)	(8 058)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		4 987	(11 011)
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)		(4 979)	(4 401)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(4 979)	(4 401)
F.	Środki pieniężne na początek okresu		10 264	14 665
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:		5 285	10 264
	- o ograniczonej możliw ości dysponow ania		119	3 415

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: „Grupą Kapitałową”) składała się z jednostki dominującej i 9 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 4 jednostki współzależne konsolidowane metodą proporcjonalną. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Jednostką dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”).

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.

1.1 Historia Spółki

Spółka Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego „Wrocław” S.A. została utworzona na mocy aktu przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego pod firmą Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego we Wrocławiu, w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa, z zamiarem włączenia jej do programu Narodowych Funduszy Inwestycyjnych; w/w akt przekształcenia sporządzony został w dniu 27 grudnia 1995 roku. Spółka Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego „Wrocław” S.A., używająca skrótu: ZNTK „Wrocław” S.A., została z dniem 30 stycznia 1996 roku wpisana w Rejestrze Handlowym Dział B pod nr 60784 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabryczna VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy. W dniu 4 czerwca 1996 roku Minister Przekształceń Własnościowych w imieniu Skarbu Państwa wniósł akcje ZNTK „Wrocław” S.A. do Drugiego Narodowego Funduszu Inwestycyjnego. Spółka działała w oparciu o Kodeks Handlowy, ustawę z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji, oraz w oparciu o Statut Spółki.

Akcjonariusze, którzy nabyli wszystkie akcje przysługujące Skarbowi Państwa, uchwałą nr 7 z dnia 30 marca 2001 roku zmienili firmę Spółki na: ASSET Invest in Poland Spółka Akcyjna. Zmiana ta została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym 24 lipca 2001 roku.

Uchwałą z dnia 26 września 2001 roku Akcjonariusze zdecydowali o rozwiązaniu Spółki i postawieniu jej w stan likwidacji z dniem 1 października 2001 roku. Likwidatorami zostali członkowie Zarządu.

W dniu 30 sierpnia 2006 roku uchylona została likwidacja Spółki, działalność Spółki została wznowiona pod firmą ASSET Invest in Poland Spółka Akcyjna.

W dniu 20 grudnia 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki z ASSET Invest in Poland S.A. na Vantage Development S.A. Zmiana została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 7 lutego 2008 roku.

1.2 Przedmiot działalności Grupy

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 jest świadczenie kompleksowych usług zarządzania i obrotu nieruchomościami oraz wykonywanie robót budowlanych. Według statutów spółek Grupy Kapitałowej podstawowymi usługami świadczonymi przez Grupę są w szczególności:

1. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
2. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
3. obsługa nieruchomości na własny rachunek oraz na zlecenie,
4. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
5. zarządzanie nieruchomościami,
6. doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
7. działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego, technologicznego,
8. działalność w zakresie architektury i inżynierii,
9. badania i analizy techniczne,

10. zagospodarowanie terenów zieleni,
11. rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, roboty ziemne,
12. wznoszenie kompletnych budynków i budowli lub ich części; inżynieria lądowa i wodna,
13. wykonywanie instalacji budowlanych oraz robót wykończeniowych,
14. wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską.

W skład jednostek Grupy Kapitałowej Vantage Development nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

Opis roli Emitenta w Grupie Kapitałowej Vantage Development

Emitent jest spółką o charakterze holdingowym, dominującą wobec całej Grupy Kapitałowej. Do zadań Emitenta należy w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych dotyczących rozwoju Grupy Kapitałowej, decyzji inwestycyjnych, w tym decyzji dotyczących zaangażowania kapitałowego w nowe przedsięwzięcia, nabywanie lub zbywanie akcji lub udziałów w spółkach. Emitent decyduje o rozwiązaniach w zakresie polityki rachunkowości i controllingu, koordynuje działania marketingowe jednostek zależnych, jest również odpowiedzialny za koordynowanie polityki finansowej oraz organizację finansowania działalności jednostek Grupy Kapitałowej.

Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2011 roku wchodził:

Funkcja w Zarządzie	Skład
Prezes Zarządu	Edward Laufer
Członek Zarządu	Roman M. Meysner
Członek Zarządu	Dariusz Pawlukowicz

W omawianym okresie miała miejsca jedna zmiana w składzie Zarządu Vantage Development S.A. Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 23 maja 2011 roku Pan Dariusz Pawlukowicz został powołany na stanowisko Członka Zarządu.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2011 roku wchodził:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Grzegorz Dzik
Członkowie Rady Nadzorczej	Józef Biegaj
	Bogdan Dzik
	Piotr Nowjalis
	Mirosław Greber

W omawianym okresie Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 19 sierpnia 2011 roku Pan Piotr Nowjalis oraz Pan Mirosław Greber zostali powołani na stanowiska Członków Rady Nadzorczej.

Struktura Grupy Vantage Development

Skład Grupy na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Udziałowcy	Metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	49,24% Worldstar Investments S.A.R.L. 25,94% Impel S.A. 10,95% Grzegorz Dzik 8,26% Józef Biegaj 5,61% akcje własne Vantage Development S.A.	pełna	
1.	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	11.04.2008
2.	IPD Centrum Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
3.	IPD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	18.04.2008
4.	IPD Południe Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	11.04.2008
5.	IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. 1)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
6.	VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
7.	Office VD Sp. z o.o. S.K.A. 2)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	97,5% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. 2,5% Vantage Development S.A.	pełna	14.12.2007
8.	House VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	99% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. 1% Vantage Development S.A.	pełna	17.12.2007
9.	Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	47,6% Vantage Development S.A. 52,4% Impel S.A.	proporcjonalna	19.12.2008
10.	Centauris BIS Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	02.03.2010
11.	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. 3)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	37,13% Vantage Development S.A. 62,87% PRW Sp. z o.o.	pełna	03.03.2010
12.	VD Invest Sp. z o.o. 4)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	17.12.2010
13.	PRW Sp. z o.o. 5)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	99,997% Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. 0,003% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	28.11.2011

- 1) W dniu 30 grudnia 2010 roku spółka Impel Real Estate VD Sp. z o.o. S.K.A. zmieniła nazwę na IRE VD Sp. z o.o. S.K.A., zmiana została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 stycznia 2011 roku.
- 2) W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego spółki z dnia 30 czerwca 2011 roku zmianie uległa struktura udziałowców spółki.
- 3) W dniu 3 marca 2011 roku spółka funkcjonująca pod nazwą Promenady Epsilon Sp. z o.o. zmieniła nazwę oraz formę prawną na Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A., a następnie w dniu 26 marca 2011 roku nastąpiło podwyższenie kapitałów poprzez wniesienie aportu rzeczowego w postaci prawa wieczystego użytkowania gruntu przez spółki Vantage Development S.A. oraz Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. Szczegółowy opis transakcji – patrz pkt 5.2 Informacji dodatkowej.
- 4) Z dniem 1 października 2011 roku spółka VD Invest Sp. z o.o. zawiesiła działalność na okres 24 miesięcy. Zmiana nie ma istotnego wpływu na działalność Grupy.
- 5) W dniu 28 listopada 2011 roku spółka Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. nabyła 100% udziałów spółki FDW Retail Sp. z o.o. W dniu 29 listopada 2011 roku jedyny wspólnik spółki FDW Retail Sp. z o.o. Spółka Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. zbyła 100 % udziałów spółki FDW Retail na rzecz IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. W dniu 29 listopada 2011 r. na mocy umowy zawartej pomiędzy spółką Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. a FDW Retail Sp. z o.o., spółka Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. przeniosła w formie aportu całość prowadzonego przedsiębiorstwa na spółkę FDW Retail Sp. z o.o. W dniu 29 listopada 2011 roku spółka FDW Retail Sp. z o.o. zmieniła nazwę na PRW Sp. z o.o. Zmiana została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 stycznia 2012 roku. Szczegółowy opis transakcji – patrz pkt 5.1 Informacji dodatkowej.

Oświadczenie Zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku.

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 18/2011 z dnia 28 października 2011 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 30 marca 2012 roku.

Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do euro 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
2011	4,1401	3,8403	4,5642	4,4168
2010	4,0044	3,8356	4,1770	3,9603

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

Poszczególne pozycje aktywów i 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.

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	2011		2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów , towarów i materiałów	24 338	5 879	8 336	2 082
Koszt własny sprzedaży	(26 202)	(6 329)	(8 812)	(2 201)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(14 440)	(3 488)	4 882	1 219
Zysk (strata) brutto	(20 649)	(4 988)	133	33
Zysk (strata) netto	(995)	(240)	538	134
Aktywa razem	380 871	86 232	292 022	73 737
Zobowiązania razem	154 560	34 994	153 899	38 860
- w tym zobowiązania krótkoterminowe	100 079	22 659	40 883	10 323
Kapitał własny	226 311	51 239	138 123	34 877
Kapitał podstawowy	16 073	3 639	16 073	4 059
Liczba udziałów /akcji w sztukach	25 924 380	25 924 380	25 924 380	25 924 380
Wartość księgową na akcję (zł/euro)	5,00	1,13	5,33	1,35
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,01	-	0,02	0,01
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 020	1 213	(3 982)	(994)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(14 986)	(3 620)	10 592	2 645
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 987	1 205	(11 011)	(2 750)

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

Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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. z 2009 r. nr 152 poz. 1223, z późniejszymi zmianami), w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Format skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z:

- sprawozdania z sytuacji finansowej,
- sprawozdania z całkowitych dochodów,
- sprawozdania ze zmian w kapitale własnym,
- sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- danych objaśniających.

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

Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy tj. od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, oraz skonsolidowanych pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2010 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 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku.

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 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.

3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE).

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

Informacje o standardach i interpretacjach, które zostały zastosowane od 1 stycznia 2011 roku:

Od 1 stycznia 2011 roku Grupa zastosowała poniższe standardy i interpretacje:

- a) Zmiany do MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych,
- b) Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 - Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności,
- c) KIMSF 19 Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych,
- d) Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru,
- e) Zmiany wynikające z przeglądu MSSF,
- f) Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy.

Zmiany w standardach ogłoszone na 31 grudnia 2011 roku, a które nie weszły w życie:

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

a) MSSF 9 „Instrumenty finansowe Część 1: Klasyfikacja i wycena”

MSSF 9 opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 roku zastępuje te części MSR 39, które dotyczą klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych. W październiku 2010 roku MSSF 9 został uzupełniony o problematykę klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych. Zgodnie ze zmianami wprowadzonymi w grudniu 2011 roku nowy standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku lub po tej dacie.

Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia i uzależniona od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmienionym kształcie. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Grupa zastosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2015 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowe wpływ zmian będących skutkiem zastosowania MSSF 9 nie jest znany.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

b) MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”

MSSF 10 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie.

Nowy standard zastępuje wytyczne w sprawie kontroli i konsolidacji zawarte w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz w interpretacji SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia”. MSSF 10 zmienia definicję kontroli w taki sposób, by dla wszystkich jednostek obowiązywały te same kryteria określania kontroli. Zmienionej definicji towarzyszą obszerne wytyczne dotyczące zastosowania.

Grupa zastosuje MSSF 10 od 1 stycznia 2013 roku.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, MSSF 10 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

c) MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia”

MSSF 11 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie.

Nowy standard zastępuje MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach” oraz interpretację SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników”. Zmiany w definicjach ograniczyły liczbę rodzajów wspólnych przedsięwzięć do dwóch: wspólne operacje i wspólne przedsięwzięcia. Jednocześnie wyeliminowano dotychczasową możliwość wyboru konsolidacji proporcjonalnej w odniesieniu do jednostek pod wspólną kontrolą. Wszyscy uczestnicy wspólnych przedsięwzięć mają obecnie obowiązek ich ujęcia metodą praw własności.

Grupa zastosuje MSSF 11 od 1 stycznia 2013 roku.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 11 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

d) MSSF 12 „Ujawnianie udziałów w innych jednostkach”

MSSF 12 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie.

Nowy standard dotyczy jednostek posiadających udziały w jednostce zależnej, wspólnym przedsięwzięciu, jednostce stowarzyszonej lub w niekonsolidowanej jednostce zarządzanej umową. Standard zastępuje wymogi w zakresie ujawniania informacji zawartych obecnie w MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”. MSSF 12 wymaga, by jednostki ujawniały informacje, które pomogą użytkownikom sprawozdań finansowych ocenić charakter, ryzyko i skutki finansowe inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięciach i niekonsolidowanych jednostkach zarządzanych umową. W tym celu nowy standard nakłada wymóg ujawniania informacji dotyczących wielu obszarów, w tym znaczących osądów i założeń przyjmowanych przy ustalaniu, czy jednostka kontroluje, współkontroluje czy posiada znaczący wpływ na inne jednostki; obszernych informacji o znaczeniu udziałów niekontrolujących w działalności i przepływach pieniężnych grupy; sumarycznych informacji finansowych o spółkach zależnych ze znaczącymi udziałami niekontrolującymi, a także szczegółowych informacji o udziałach w niekonsolidowanych jednostkach zarządzanych umową.

Grupa zastosuje MSSF 12 od 1 stycznia 2013 roku.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, MSSF 12 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

e) MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”

MSSF 13 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie.

Nowy standard ma na celu poprawę spójności i zmniejszenie złożoności poprzez sformułowanie precyzyjnej definicji wartości godziwej oraz skupienie w jednym standardzie wymogów dotyczących wyceny w wartości godziwej i ujawniania odnośnych informacji.

Grupa zastosuje MSSF 13 od 1 stycznia 2013 roku.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, MSSF 13 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

f) Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie.

MSR 27 został zmieniony w związku z opublikowaniem MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Celem zmienionego MSR 27 jest określenie wymogów ujmowania i prezentacji inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone w sytuacji gdy jednostka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe. Wytyczne na temat kontroli oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych zostały zastąpione przez MSSF 10.

Grupa zastosuje zmieniony MSR 27 od 1 stycznia 2013 roku.

Standard nie będzie miał istotnego wpływu na sytuację finansową Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmieniony MSR 27 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

g) Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie.

Zmiany do MSR 28 wynikały z projektu RMSR na temat wspólnych przedsięwzięć. Rada zdecydowała o włączeniu zasad dotyczących ujmowania wspólnych przedsięwzięć metodą praw własności do MSR 28, ponieważ metoda ta ma zastosowanie zarówno do wspólnych przedsięwzięć jak też jednostek stowarzyszonych. Poza tym wyjątkiem, pozostałe wytyczne nie uległy zmianie.

Grupa zastosuje zmieniony MSR 28 od 1 stycznia 2013 roku.

Standard nie będzie miał istotnego wpływu na sytuację finansową Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmieniony MSR 28 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

h) Przekazanie aktywów finansowych - zmiany do MSSF 7

Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” dotyczące przekazania aktywów finansowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w październiku 2010 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub po tej dacie.

Zmiany wymagają ujawniania dodatkowych informacji o ryzyku wynikającym z przekazania aktywów finansowych. Zawierają wymóg ujawnienia, według klas aktywów, charakteru, wartości bilansowej oraz opisu ryzyka i korzyści dotyczących aktywów finansowych przekazanych innemu podmiotowi, ale pozostających nadal w bilansie jednostki. Wymagane jest również ujawnienie informacji o kwocie ewentualnego powiązanego zobowiązania oraz relacji pomiędzy danym składnikiem aktywów finansowych a odnośnym zobowiązaniem. W przypadku, gdy aktywa finansowe zostały usunięte z bilansu, ale jednostka nadal jest narażona na pewne ryzyko i może uzyskać pewne korzyści związane z przekazanym składnikiem aktywów, wymagane jest dodatkowo ujawnienie informacji umożliwiających zrozumienie skutków takiego ryzyka.

Zmiana nie ma wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

i) Realizacja wartości aktywów – Zmiany do MSR 12

Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” dotyczące realizacji wartości aktywów zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub po tej dacie.

Zmiany dotyczą wyceny rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” i wprowadzają możliwe do odrzucenia domniemanie, że wartość nieruchomości inwestycyjnej będzie odzyskana całkowicie poprzez sprzedaż. To domniemanie można odrzucić,

gdy nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w modelu biznesowym, którego celem jest wykorzystanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych reprezentowanych przez nieruchomość inwestycyjną w czasie użytkowania, a nie w chwili sprzedaży. SKI-21 „Podatek dochodowy – Realizacja wartości przeszacowanych aktywów, które nie podlegają amortyzacji” odnoszący się do podobnych kwestii dotyczących aktywów nie podlegających amortyzacji, które są wyceniane zgodnie z modelem aktualizacji wartości przedstawionym w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” został włączony do MSR 12 po wyłączeniu wytycznych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej.

Grupa zastosuje zmiany do MSR 12 od 1 stycznia 2012 roku.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 12 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

j) Poważna hiperinflacja i wycofanie ustalonych dat dla podmiotów przyjmujących MSSF po raz pierwszy – Zmiany do MSSF 1

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” dotyczące poważnej hiperinflacji i wycofania ustalonych dat dla podmiotów przyjmujących MSSF po raz pierwszy zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub po tej dacie.

Zmiana dotycząca poważnej hiperinflacji stwarza dodatkowe wyłączenie w wypadku, gdy podmiot, który był pod wpływem poważnej hiperinflacji, ponownie zaczyna lub po raz pierwszy zamierza sporządzać swoje sprawozdania finansowe zgodnie z MSSF. Wyłączenie pozwala podmiotowi na wybór wyceny aktywów i zobowiązań według wartości godziwej i wykorzystania tej wartości godziwej jako domniemanego kosztu tych aktywów i zobowiązań w bilansie otwarcia w pierwszym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zgodnym z MSSF.

RMSR zmieniła również MSSF 1 w celu wykluczenia odniesień do ustalonych dat dla jednego wyjątku i jednego wyłączenia w odniesieniu do aktywów i zobowiązań finansowych. Pierwsza zmiana wymaga od podmiotów stosujących MSSF po raz pierwszy prospektywnego zastosowania wymogów dotyczących usunięcia z bilansu zgodnie z MSSF od dnia przejścia na MSSF, a nie od 1 stycznia 2004 roku. Druga zmiana dotyczy aktywów finansowych lub zobowiązań wykazywanych w wartości godziwej przy początkowym ujęciu, gdy wartość godziwa jest ustalana za pomocą technik wyceny z powodu braku aktywnego rynku, i pozwala na zastosowanie wytycznych prospektywnie od dnia przejścia na MSSF, a nie od 25 października 2002 roku czy od 1 stycznia 2004 roku. Oznacza to, że podmioty stosujące MSSF po raz pierwszy nie muszą ustalać wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych przed dniem przejścia na MSSF. Do tych zmian dostosowano również MSSF 9.

Zmiana nie ma wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany do MSSF 1 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

k) Prezentacja składników pozostałych całkowitych dochodów – zmiany do MSR 1

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” dotyczące prezentacji składników pozostałych całkowitych dochodów zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub po tej dacie.

Zmiany wymagają, aby jednostki dzieliły pozycje prezentowane w pozostałych całkowitych dochodach na dwie grupy na podstawie tego, czy w przyszłości będą mogły one zostać ujęte w wyniku finansowym. Dodatkowo zmieniony został tytuł sprawozdania z całkowitych dochodów na „sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów”.

Grupa zastosuje zmiany do MSR 1 po 1 lipca 2012 roku.

Zmiana nie ma wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 1 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

l) Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie.

Zmiany wprowadzają nowe wymogi w zakresie ujmowania i wyceny kosztów programów określonych świadczeń oraz świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy, jak również zmieniają wymagane ujawnienia dotyczące wszystkich świadczeń pracowniczych.

Grupa zastosuje zmiany do MSR 19 od 1 stycznia 2013 roku.

Zmiana nie ma wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 19 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

m) Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych – zmiany do MSR 32

Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” dotyczące kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2011 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie.

Zmiany wprowadzają dodatkowe objaśnienia stosowania do MSR 32, aby wyjaśnić niespójności napotykane przy stosowaniu niektórych kryteriów dotyczących kompensowania. Obejmują one m.in. wyjaśnienie, co oznacza sformułowanie „posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty”, oraz że niektóre mechanizmy rozliczania brutto mogą być traktowane jako rozliczane netto w przypadku spełnienia odpowiednich warunków.

Grupa zastosuje zmiany do MSR 32 od 1 stycznia 2014 roku.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 32 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

n) Ujawnianie informacji – kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych – zmiany do MSSF 7

Zmiany do MSSF 7 dotyczące ujawniania informacji – kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2011 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie.

Zmiany wprowadzają obowiązek nowych ujawnień, które umożliwią użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę efektów lub potencjalnych efektów porozumień umożliwiających rozliczanie netto, w tym praw do dokonania kompensaty.

Grupa zastosuje zmiany do MSSF 7 od 1 stycznia 2013 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wpływ zastosowania zmienionego MSSF 7 nie jest jeszcze znany.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 32 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

o) KIMSF 20 „Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych”

Interpretacja KIMSF 20 została opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w październiku 2011 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku po tej dacie.

Interpretacja wyjaśnia, iż koszty usuwania nadkładu są ujmowane jako koszty bieżącej produkcji zgodnie z zasadami MSR 2 „Zapasy”, jeżeli korzyści z tytułu usuwania nadkładu mają formę produkcji zapasów. Jeżeli natomiast usuwanie nadkładu prowadzi do uzyskania korzyści w postaci lepszego dostępu do złóż mineralnych, jednostka powinna rozpoznać te koszty jako „aktywa z tytułu usuwania nadkładu” w ramach aktywów trwałych, pod warunkiem spełnienia określonych w interpretacji warunków.

Zmiana nie ma wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego KIMSF 20 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji w bieżącym okresie sprawozdawczym:

W bieżącym roku Grupa dokonała zmiany prezentacji przychodów i kosztów związanych z wyceną nieruchomości inwestycyjnych oraz wartości niematerialnych inwestycyjnych. Zgodnie ze zaktualizowaną polityką rachunkowości zyski/straty wynikające z wyceny nieruchomości do wartości godziwej są prezentowane w pozycji w „Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej”. W związku ze zmianą zasad prezentacji dokonano następującego przekształcenia danych porównywalnych prezentowanych na 31 grudnia 2010 r.:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000 dane publikowane	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000 dane przekształcone
A.	Zysk (strata) ze sprzedaży (I+II)	(476)	(476)
B.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej	-	2 193
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości (A+B)	(476)	1 717
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	7 748	7 748
	I. Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	2 233	40
	1. Aktualizacja w wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 193	-
	II. Pozostałe koszty operacyjne, w tym	(4 623)	(4 623)
	1. Aktualizacja w wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-
	2. Odpisy aktualizujące aktywa	-	-
E.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D+II)	4 882	4 882

3.1 Jednolity opis istotnych zasad rachunkowości

3.1.1 Zasady sporządzania sprawozdania finansowego

Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdania finansowe jednostki dominującej oraz wszystkich jednostek zależnych, kontrolowanych przez Vantage Development S.A. konsolidowanych metodą pełną, oraz jednostek współkontrolowanych konsolidowanych metodą proporcjonalną.

Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania jednostki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej.

Jednostki współkontrolowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są ujmowane metodą proporcjonalną. Oznacza to, iż skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej uwzględnia udział w aktywach, które wspólnie kontroluje, oraz udziały w zobowiązaniach, za które jest wspólnie odpowiedzialna, a skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów zawiera udział Grupy w przychodach i kosztach podmiotu współkontrolowanego. Grupa przestaje stosować metodę proporcjonalną z chwilą zaprzestania sprawowania współkontroli nad podmiotem współzależnym.

Łączenie jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą jest rozliczane metodą nabycia zgodnie z zasadami MSSF 3. Obszar ten nie jest regulowany przez MSSF, jednak MSSF 3 nie wyklucza stosowania przepisów standardu do rozliczania połączeń pod wspólną kontrolą.

Zyski i straty w jednostkach stowarzyszonych 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.

3.1.2 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	5 lat
Oprogramowanie	4 lata
Inne wartości niematerialne	2 lata

3.1.3 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.

3.1.4 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. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

3.1.5 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.

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.

Grupa dokonuje wyceny na każdy kolejny dzień bilansowy kończący rok obrotowy stosując metodę pozostałościową, w której wartość nieruchomości ustala się jako różnicę między wartością, jaką osiągnie nieruchomość po zrealizowaniu planowanej inwestycji, a wartością kosztów związanych z realizacją projektu inwestycyjnego (koszty budowy, projektowania i nadzoru, koszty uzyskania finansów oraz przewidywany zysk dewelopera). Pozostałość to wartość nieruchomości w jej obecnym stanie, na dzień sporządzania wyceny.

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 ujemnie w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, którym dokonano likwidacji lub sprzedaży.

Nieruchomość inwestycyjna w budowie

Grupa prezentuje nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy jako nieruchomości inwestycyjne. 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. Po zakończeniu realizacji projektów będą one prezentowane jako nieruchomości inwestycyjne.

Inwestycje w wartości niematerialne

Do inwestycji w wartości niematerialne obejmujących inwestycje w prawo wieczystego użytkowania gruntu zalicza się takie prawa, których Grupa nie użytkuje na własne potrzeby, ale które zostały nabyte w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów w formie odsetek lub z wynajmu.

Inwestycyjne wartości niematerialne 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.

3.1.6 Aktywa finansowe

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

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

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

Oszacowanie odpisów na należności wątpliwe następuje na podstawie analizy danych historycznych dotyczących ścisłości 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.

3.1.7 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.

3.1.8 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.

3.1.9 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.

3.1.10 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.

3.1.11 Rezerwy

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

3.1.12 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 zapasów zgodnie z opisem w pkt. 3.1.8.

3.1.13 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Instrumenty pochodne, 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 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, lub
- zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym.

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 sprawozdawczyh, 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, ujemne się w innych całkowitych dochodach i prezentuje, jako osobną pozycję z tytułu zabezpieczenia, w kapitale własnym. Nieefektywną część zmian wartości godziwej instrumentu pochodnego ujemne 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.

3.1.14 Odroczony 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 rezerwy na podatek odroczony 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 odroczony zostały skompensowane na poziomie sprawozdań jednostkowych, a także na poziomie sprawozdania skonsolidowanego dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Podatek odroczony ujmuje się od różnic przejściowych powstałych na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, za wyjątkiem przypadku gdy Grupa kontroluje odwracanie tych różnic i jest prawdopodobne, że różnice te nie odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości.

3.1.15 Uznawanie przychodów

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

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

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

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

Umowy zawierane z odbiorcami jednostek prowadzących działalność deweloperską, ze względu na warunki w nich zawarte, mogą nosić znamiona umów o usługę budowlaną w rozumieniu MSR 11. Umowa o usługę budowlaną jest umową, której przedmiotem jest budowa składnika aktywów lub zespołu aktywów, które są ze sobą ściśle powiązane lub wzajemnie zależne. Warunkami umownymi wskazującymi na świadczenie usługi budowlanej są:

- realizacja usługi według specyfikacji odbiorcy,
- sukcesywne przenoszenie na odbiorcę korzyści i ryzyk wynikających z umowy o usługę budowlaną.

Przychody i koszty związane z umową o budowę ujmuje się jako przychody i koszty okresu odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji umowy na dzień bilansowy, pod warunkiem że wynik umowy o usługę budowlaną można wiarygodnie oszacować. Przewidywaną stratę wynikającą z umowy ujmuje się niezwłocznie jako koszt.

Wynik umowy można wiarygodnie oszacować, jeżeli:

- można wycenić w sposób wiarygodny łączną wartość przychodów z umowy,
- istnieje prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych,
- koszty poniesione oraz stan zaawansowania umowy można wiarygodnie ustalić,
- koszty dotyczące umowy można wiarygodnie wycenić.

Jeżeli wyniku umowy nie można w sposób wiarygodny oszacować to przychody ujmuje się do wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, natomiast koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa określa stan zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie proporcji kosztów poniesionych do dnia bilansowego w stosunku do łącznych kosztów umowy.

W kosztach poniesionych na dzień bilansowy zaliczonych do kosztów okresu uwzględnia się tylko te koszty umowy, które odzwierciedlają stan wykonania prac. Przykładem kosztów, których nie należy uwzględniać przy szacowaniu stopnia zaawansowania realizacji usługi są:

- koszty umowy dotyczące przyszłej działalności związanej z umową, na przykład koszty materiałów dostarczonych na miejsce budowy lub przygotowanych do wykorzystania, które nie zostały jeszcze zainstalowane, zużyte lub zastosowane podczas robót związanych z umową – za wyjątkiem materiałów wytworzonych specjalnie dla celów umowy,
- płatności dla podwykonawców, będące zaliczkami z tytułu prac świadczonych w ramach umowy.

Do chwili ujęcia kosztów w rachunku zysków i strat poniesione nakłady wynikające z realizacji umowy ujmuje się w bilansie jako zapasy lub należności.

Nadwyżki kwot wpłaconych zaliczek przez kupujących nad kwotami przychodów ujętych w rachunku zysków i strat ujmowane są w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej jako Przychody przyszłych okresów.

Nadwyżki kwot przychodów ujętych w rachunku zysków i strat nad kwotami wpłaconych zaliczek przez kupujących są ujmowane w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej jako Rozliczenia międzyokresowe.

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 ujmowane są w wartości godziwej należnej zapłaty.

Moment rozpoznania przychodu ze sprzedaży towarów związany z przeniesieniem większości ryzyk i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości następuje w momencie protokolarnego odbioru lokalu przez kupującego i po wykonaniu przez sprzedającego wszystkich wynikających z umowy świadczeń w oddanym obiekcie, do których deweloper był zobowiązany umownie w ramach sprzedaży (nie dotyczy to robót gwarancyjnych).

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 momentu:

- 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 sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązania.

Odsetki

Odsetki są ujmowane sukcesywnie w miarę upływu czasu z uwzględnieniem efektywnej rentowności osiąganego 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.

3.1.16 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.

3.1.17 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.

3.1.18 Zobowiązania i należności warunkowe

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

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

3.1.19 Segmenty branżowe

Grupa nie analizuje działalności w podziale na segmenty branżowe.

4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Szacunki Zarządu

Sporządzenie 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.

Szacunki te dotyczą, między innymi, utworzonych rezerw i odpisów aktualizujących, rozliczeń międzyokresowych oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych.

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.

Odpisów aktualizujących aktywa obrotowe (zapasy i należności), dokonuje się w oparciu o ustalenie różnicy między wartością netto możliwą do uzyskania a ceną nabycia lub kosztem wytworzenia. Natomiast 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.

Szacunki dotyczące świadczeń pracowniczych oraz rezerw na odprawy emerytalne i podobne – aktualna wartość świadczeń oraz rezerw zależy od wielu czynników, które są ustalane metodami aktuarialnymi. Założenia stosowane przy ustalaniu kosztu netto (dochodu) dla emerytur obejmują stopę dyskontową. Wszelkie zmiany tych założeń będą miały wpływ na wartość zobowiązań emerytalnych.

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.

5. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

5.1 Połączenia jednostek gospodarczych

5.1.1 W roku 2011 miały miejsce następujące transakcje

Objęcie 100% udziałów spółki PRW Sp. z o.o.

W dniu 28 listopada 2011 roku spółka Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. nabyła 100% udziałów, tj. 10 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 złotych, spółki FDW Retail Sp. z o.o. Tym samym Spółka Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. stała się jedynym wspólnikiem spółki. W dniu 29 listopada 2011 roku jedyny wspólnik spółki FDW Retail Sp. z o.o. Spółka Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. zbyła 100 % udziałów, tj. 10 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 złotych spółki FDW Retail na rzecz IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. Tym samym spółka IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. stała się jedynym wspólnikiem spółki FDW Retail Sp. z o.o. W dniu 29 listopada 2011 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A., podczas którego akcjonariusze wyrazili zgodę na zbycie całego przedsiębiorstwa spółki Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. na rzecz FDW Retail Sp. z o.o., w zamian za udziały spółki FDW Retail Sp. z o.o. w podwyższonym kapitale zakładowym FDW Retail Sp. z o.o. W dniu 29 listopada 2011 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki FDW Retail Sp. z o.o., podczas, którego wspólnik podwyższył kapitał zakładowy FDW Retail Sp. z o.o. z 5.000,00 złotych do kwoty 188.805.000,00 złotych. W dniu 29 listopada 2011 roku na mocy umowy zawartej pomiędzy spółką Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. a FDW Retail Sp. z o.o., spółka Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. przeniosła w formie aportu całość prowadzonego przedsiębiorstwa na spółkę FDW Retail Sp. z o.o. W związku z tym z chwilą zawarcia umowy FDW Retail Sp. z o.o. przejęła cały majątek spółki oraz weszła we wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umów, których stroną była spółka Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. W związku z opisanym powyżej aportem Promenad Wrocławskich VD Sp. z o.o. S.K.A. (spółka konsolidowana metodą proporcjonalną) do spółki PRW Sp. z o.o. (spółka konsolidowana metodą pełną) nastąpiła zmiana struktury udziałowej tej spółki, co skutkowało koniecznością rozpoznania kapitałów udziałowców niesprawujących kontroli w kwocie 96 576 tys. zł. W dniu 29 listopada 2011 roku spółka FDW Retail Sp. z o.o. zmieniła nazwę na PRW Sp. z o.o. Zmiana została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 stycznia 2012 roku.

Wartość godziwa aktywów netto Spółki na dzień objęcia była równa zeru, a objęte udziały wyniosły 8 tys. zł.

PRW Sp. z o.o. od dnia przejęcia do dnia 31 grudnia 2011 roku wygenerowała następujący wynik, który został uwzględniony w wyniku finansowym Grupy Vantage Development jako jej przynależny:

	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 28.11.2011 do 31.12.2011
Przychody	3
Koszty	(1 243)
Podatek dochodowy	(741)
Wynik finansowy	(1 981)
Wynik finansowy przypadający dla jednostki dominującej	(1 038)

5.1.2 W okresie porównywalnym nie miały miejsca transakcje połączenia jednostek gospodarczych.

5.2 Pozostałe zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej w 2011 roku

Wniesienie aportu do spółki Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.

W prezentowanym okresie sprawozdawczym Vantage Development S.A. oraz Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. (spółka konsolidowana metodą proporcjonalną) dokonały aportu prawa wieczystego użytkowania gruntu do spółki Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. (spółka konsolidowana metodą pełną). W związku z tym, nastąpiła zmiana struktury udziałowej tej spółki, co skutkowało koniecznością rozpoznania kapitałów udziałowców niesprawujących kontroli w kwocie 2 291 tys. zł.

Skup akcji własnych Vantage Development S.A.

Na podstawie umów zawartych w dniu 4 czerwca 2011 roku pomiędzy IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. oraz Panem Józefem Biegajem i Panem Grzegorzem Dziakiem, IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. zakupiła 1.453.285 akcji Vantage Development S.A. za łączną kwotę 6.860 tys. zł. Zobowiązania wynikające z umów zostały skompensowane z należnościami z tytułu pożyczek udzielonych Panom Józefowi Biegajowi oraz Grzegorzowi Dziakowi przez IPD Południe Sp. z o.o. oraz IPD Centrum Sp. z o.o. przeniesionymi wcześniej na IRE VD Sp. z o.o. SKA na podstawie umów przelewu wierzytelności z dnia 20 maja 2011 roku. Prawo własności nabytych przez IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. akcji zostało przeniesione na Vantage Development S.A. w wyniku wykonania uchwały IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. w przedmiocie wypłaty dywidendy, tym samym Vantage Development S.A. stał się posiadaczem akcji własnych. Akcje własne zostały wydane dotychczasowym akcjonariuszom Impel S.A. w ramach transakcji podziału Impel S.A. przeprowadzanej zgodnie z planem podziału opublikowanym w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 117/2011 z dnia 17 czerwca 2011 roku.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	30	53
c) w wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Pozostałe wartości niematerialne razem	30	53

Stan na 31.12.2011

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne w wartości	inne w wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	166	166
b) zwiększenia	-	8	8
- nabycie	-	8	8
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	174	174
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	113	113
f) amortyzacja za okres	-	31	31
- zwiększenia	-	31	31
- amortyzacja okresu bieżącego	-	31	31
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	144	144
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	30	30

Stan na 31.12.2010

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	148	148
b) zwiększenia	-	18	18
- nabycie	-	18	18
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	166	166
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	76	76
f) amortyzacja za okres	-	37	37
- zwiększenia	-	37	37
- amortyzacja okresu bieżącego	-	37	37
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	113	113
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	53	53

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
a) środki trwałe, w tym:	183	253
- grunty	-	-
- budynki i budowle	27	49
- urządzenia techniczne i maszyny	8	3
- środki transportu	96	138
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	52	63
b) środki trwałe w budowie	390	196
Rzeczowe aktywa trwałe	573	449

Stan na 31.12.2011

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	398	15	207	149	769
b) zwiększenia	-	-	14	-	9	23
- nabycie	-	-	8	-	9	17
- inne	-	-	6	-	-	6
c) zmniejszenia	-	-	(8)	-	-	(8)
- likwidacja	-	-	(8)	-	-	(8)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	398	21	207	158	784
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	250	12	69	86	417
f) amortyzacja za okres:	-	22	1	42	20	85
- zwiększenia	-	22	4	42	31	99
- amortyzacja okresu bieżącego	-	11	4	42	31	88
- inne	-	11	-	-	-	11
- zmniejszenia	-	-	(3)	-	(11)	(14)
- likwidacja	-	-	(3)	-	-	(3)
- inne	-	-	-	-	(11)	(11)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	272	13	111	106	502
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	27	8	96	52	183

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2010

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budow le	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trw ale	Środki trw ale, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	398	15	207	143	763
b) zwiększenia	-	-	-	-	6	6
- nabycie	-	-	-	-	6	6
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	398	15	207	149	769
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	250	10	28	38	326
f) amortyzacja za okres:	-	-	2	41	48	91
- zwiększenia	-	-	2	41	48	91
- amortyzacja okresu bieżącego	-	-	2	41	48	91
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	250	12	69	86	417
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	49	3	138	63	253

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
a) własne	87	108
b) używane na podstawie umów leasingu finansowego	96	145
Środki trwałe bilansowe razem	183	253

ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
a) środki trwałe, w tym:	102	145
- grunty	-	-
- budynki i budow le	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	-	-
- środki transportu	102	139
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	-	6
b) środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	102	145

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE		
a) stan na początek okresu	29 582	31 236
b) zwiększenia	10 071	-
- transfer	10 071	-
c) zmniejszenia	(211)	(1 654)
- aktualizacja w wartości nieruchomości inwestycyjnej	(211)	-
- sprzedaż	-	(1 654)
d) stan na koniec okresu	39 442	29 582
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	26 387	-
- aktualizacja w wartości nieruchomości inwestycyjnej	322	-
- transfer	11 229	-
- nakłady inwestycyjne	14 836	-
c) zmniejszenia	-	-
d) stan na koniec okresu	26 387	-
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE RAZEM - stan na początek okresu	29 582	31 236
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE RAZEM - stan na koniec okresu	65 829	29 582

W związku z rozpoczęciem realizacji projektu inwestycyjnego „Promenady Epsilon” oraz „Delta 44” Grupa dokonała zmiany prezentacji poniesionych nakładów z pozycji zapasy do nieruchomości inwestycyjne w budowie. Projekty inwestycyjne dotyczą budowy lokali biurowo-usługowych, które po ukończeniu będą prezentowane jako nieruchomości inwestycyjne. Ponadto Grupa dokonała zmiany prezentacji gruntu odpowiednio o wartości 6 646 tys. zł oraz 3 852 tys. zł związanych z realizowanymi projektami inwestycyjnymi z pozycji wartości niematerialne inwestycyjne do nieruchomości inwestycyjne w budowie.

NOTA 4

ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH INWESTYCYJNYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
a) stan na początek okresu	142 401	153 479
b) zwiększenia	127 052	2 193
- wycena do wartości godziwej	427	2 193
- aport*	98 997	-
- transfer	27 628	-
c) zmniejszenia	(24 071)	(13 271)
- zbycie	(63)	(13 271)
- wycena do wartości godziwej	(186)	-
- transfer	(23 822)	-
d) stan na koniec okresu	245 382	142 401

* Wartość zwiększeń rozpoznana w rezultacie aportu wynika z aportu gruntu do spółek Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. oraz PRW Sp. z o.o. Szczegóły transakcji zostały opisane w punkcie 5.2 Informacji dodatkowej.

NOTA 5

POZOSTAŁE AKTYWA	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
- udzielone pożyczki	-	132
- należności z tytułu poręczeń, kaucji, zabezpieczeń i gwarancji*	2 569	-
Pozostałe aktywa razem	2 569	132

* pozycja obejmuje należności z tytułu kaucji zatrzymanej na poczet przyszłych zobowiązań leasingowych na rzecz BFL Nieruchomości Sp. z o.o. w kwocie 1 360 tys. zł oraz należności z tytułu kaucji zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego przez BZ WBK S.A. w kwocie 1 209 tys. zł

NOTA 6

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	Sprawozdanie z sytuacji finansowej na	
	31.12.2011	31.12.2010
z tytułu wycen nieruchomości do wartości godziwej	690	4 910
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	100	100
odpisów aktualizujących udziały	798	756
odsetek od pożyczek	2 055	1 131
różnicy między podatkową a bilansową w wartości środków trwałych i w wartości niematerialnych	18	17
strat podatkowych	1 676	1 228
z tytułu wyceny kontraktu terminowego do wartości godziwej*	678	-
utworzonych rezerw	48	-
pozostałych tytułów	27	1
Razem	6 090	8 143
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 090)	(8 143)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-

* Bilansowa zmiana stanu aktywów przed kompensatą wyniosła 20 340 tys. zł, z czego kwota 19 662 tys. zł wpłynęła na wynik finansowy, a kwota 678 tys. zł została ujęta w innych całkowitych dochodach.

Wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych została w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych skompensowana z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

NOTA 7

ZAPASY	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	5 631	26 944
c) produkty gotowe	13 305	-
d) towary	35 296	70 948
Zapasy, razem	54 232	97 892

W pozycji towary Spółki z Grupy Vantage Development prezentują głównie grunt pod działalność deweloperską, a w pozycji produkcja w toku poniesione nakłady inwestycyjne oraz aktywowane odsetki.

NOTA 7A

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development.

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2011)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Centauris Etap I”	2 316	8 030	480	10 826
„Centauris II-IV”	18 499	546	3 335	22 380
„Słoneczne Sady”	1 153	3 902	824	5 879
„Promenady Wrocławskie”	13 324	1 251	-	14 575
Pozostałe projekty	-	572	-	572
RAZEM	35 292	14 301	4 639	54 232

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2010)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Centauris Etap I”	5 054	11 690	611	17 355
„Centauris II-IV”	18 499	-	2 113	20 612
„Słoneczne Sady”	14 281	8 269	2 852	25 402
„Alfa Office”	20 706	1 024	-	21 730
„Gamma Office”	10 295	-	-	10 295
„Promenady Epsilon”	-	468	-	468
„Promenady Wrocławskie”	-	1 804	-	1 804
„Delta 44”	-	182	-	182
Pozostałe projekty	-	44	-	44
RAZEM	68 835	23 481	5 576	97 892

NOTA 8

POŻYCZKI	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
Stan na początek roku	7 505	3 746
Zwiększenia:	417	3 759
- udzielone pożyczki	45	3 312
- naliczone odsetki od pożyczek	240	447
- reklasyfikacja z pożyczek długoterminowych	132	-
Zmniejszenia:	(7 745)	-
- inne *	(7 745)	-
Stan na koniec okresu	177	7 505

* Należności z tytułu pożyczek zostały skompensowane ze zobowiązaniem z tytułu zakupu akcji własnych. Szczegóły transakcji – patrz pkt 5.2 Informacji dodatkowej.

Wszystkie pożyczki udzielone są w polskich złotych.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa wykazywała następujące salda pożyczek udzielonych:

Pożyczkobiorca	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki	Odpis aktualizujący	Stopa procentowa	Termin spłaty	Forma zabezpieczenia
Centauris BIS Sp. z o.o.	125	5	130	-	WIBOR 1M + marża	31-03-2012	brak
Centauris BIS Sp. z o.o.	20	1	21	-	WIBOR 1M + marża	31-03-2012	brak
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	26	-	26	-	WIBOR 1M + marża	31-12-2012	brak
Razem	171	6	177	-			

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Grupa wykazywała następujące salda pożyczek udzielonych:

Pożyczkobiorca	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki	Odpis aktualizujący	Stopa procentowa	Termin spłaty	Forma zabezpieczenia
Osoba fizyczna	1 530	185	1 715	-	WIBOR 1M + marża	31-03-2011	Weksel własny In blanco
Osoba fizyczna	2 030	235	2 265	-	WIBOR 1M + marża	31-03-2011	Weksel własny In blanco
Osoba fizyczna	1 104	71	1 175	-	WIBOR 1M + marża	31-12-2011	Weksel własny In blanco
Osoba fizyczna	2 208	142	2 350	-	WIBOR 1M + marża	31-12-2011	Weksel własny In blanco
Razem	6 872	633	7 505	-			

Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych z podziałem według terminów zapłaty

W okresach sprawozdawczych od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku oraz od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku, odsetki zrealizowane i zarachowane od pożyczek udzielonych przez jednostki Grupy jednostkom nie podlegającym konsolidacji i pozostałym przedstawiały się następująco:

ODSETKI OD POŻYCZEK UDZIELONYCH	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
Zrealizowane	234	-
Niezrealizowane o terminie zapadalności:	6	447
- do 3 miesięcy	6	-
- od 3 do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	447
Odsetki razem (zrealizowane + niezrealizowane)	240	447

Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych

W okresach sprawozdawczych od dnia 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku oraz od dnia 1 stycznia 2010 do 31 grudnia 2010 roku, odsetki zapłacone i zarachowane od zobowiązań finansowych zaciągniętych przez jednostki Grupy przedstawiały się następująco:

ODSETKI OD DŁUGOTERMINOWYCH I KRÓTKOTERMINOWYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
Odsetki zrealizowane	2 184	2 364
Niezrealizowane o terminie zapadalności:	4 401	3 110
- do 3 miesięcy	315	-
- od 3 do 12 miesięcy	3 173	-
- powyżej 12 miesięcy	913	3 110
Odsetki razem (zrealizowane + niezrealizowane)	6 585	5 474

Na zobowiązania finansowe zaciągnięte przez jednostki Grupy składają się kredyty bankowe oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego.

NOTA 9

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 168	1 266
<i>należności dochodzone na drodze sądowej</i>	-	-
należności publiczno-prawne, w tym:	4 385	545
<i>z tytułu bieżącego podatku dochodowego</i>	30	-
należności z tytułu leasingu finansowego	-	-
należności inwestycyjne	-	-
należności z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, kaucji i w adia	-	-
należności pozostałe (w tym zaliczki na środki trwa łe, zapasy, dostawy)	469	1 710
Należności krótkoterminowe brutto, razem	6 022	3 521
Odpis aktualizujący w artość należności	(251)	(44)
Należności krótkoterminowe netto, razem	5 771	3 477

Wszystkie należności krótkoterminowe są wyrażone w polskich złotych.

Należności przeterminowane w stosunku, do których nie nastąpiła utrata wartości mieszczą się głównie w przedziale do 6 m-cy.

Odpisów aktualizujących dokonuje się według poniższych kryteriów:

- przeterminowane powyżej 180 dni – odpis 50%,
- przeterminowane powyżej 360 dni – odpis 100%.

Należności dochodzone na drodze sądowej nie występują.

NOTA 10

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2011	31.12.2010
1. środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 285	10 260
2. inne środki pieniężne	-	4
3. inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne , razem	5 285	10 264

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 Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

Grupa nie posiada limitów kredytowych w rachunku bieżącym.

NOTA 11

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
- polisy ubezpieczeń	15	25
- inne	68	13
- koszty związane z IPO	940	229
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	1 023	267

NOTA 12

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2011 roku wynosił 16 073 115,60 zł i dzieli się na 25 924 380 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda. Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 9 maja 2011 roku liczba akcji uległa zmianie poprzez obniżenie ich wartości nominalnej z 2,48 zł do 0,62 zł za akcję. W wyniku tych zmian liczba akcji wzrosła z 6 481 095 do 25 924 380 akcji.

W dniu 1 marca 2012 roku postanowieniem Sądu Rejestrowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu został zarejestrowany podział Impel S.A. w zamian za wydanie akcji Vantage Development S.A. W wyniku podziału kapitał zakładowy Vantage Development S.A. wzrósł z 16 073 115,60 zł do 35 193 583,28 zł i dzieli się na 56 763 844 akcje, o wartości nominalnej 0,62 zł każda. Szczegóły dotyczące podziału zostały opisane w notce 46 Informacji dodatkowej.

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2011							
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	Gotów ka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotów ka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
Liczba akcji razem			25 924 380				
Kapitał zakładowy razem				16 073			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2010

Serial/ 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	200 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	1 408 829	3 494	Gotów ka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	3 191 171	7 914	Gotów ka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	1 681 095	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
Liczba akcji razem			6 481 095				
Kapitał zakładowy razem				16 073			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				2,48			

NOTA 13

ZYSKI ZATRZYMANE	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
- kapitał zapasowy*	30 126	29 851
- pozostałe kapitały rezerwowe	6 900	-
- niepodzielony wynik finansowy	85 087	91 661
Zyski zatrzymane, razem	122 113	121 512

* Kapitał zapasowy zawiera tylko nadwyżkę ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

NOTA 14

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
Stan na 31 stycznia 2011 r.	-	-
Wpływ z art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 29.09.09 o transakcjach zabezpieczających przepływ pieniężny	(3 565)	-
Podatek odroczone	678	-
Stan na 31 grudnia 2011 r.	(2 887)	-

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY w podziale na akcjonariuszy	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
przypadające na podmiot dominujący	(1 936)	-
przypadające na udziałowców nie sprawujących kontroli	(951)	-
Inne skumulowane całkowite dochody, RAZEM	(2 887)	-

Rozpoznane przez Grupę inne całkowite dochody wynikają z planowanej na koniec listopada 2012 roku transakcji przewalutowania kredytu w BZ WBK z PLN na EUR. W dniu 2 sierpnia 2011 roku Grupa zawarła transakcję terminową na zakup EUR z terminem wykonania 30 listopada 2012 roku. Zgodnie z wyceną instrumentu przedstawioną przez bank na 31 grudnia 2011 roku Grupa poniosła stratę na kontrakcie w wysokości 3 565 tys. zł. Transakcja traktowana jest jako transakcja zabezpieczająca planowane przyszłe przepływy pieniężne i ze względu na wysoką efektywność wpływa w całości na kapitały Grupy. Wycena instrumentu zaprezentowana została jako pozostałe zobowiązania i po uwzględnieniu wpływu podatku odroczonego została wykazana w innych całkowitych dochodach pomniejszając skumulowane całkowite dochody w stopniu części przypadającej na Grupę oraz kapitały mniejszości w części przypadającej na udziałowców nie sprawujących kontroli.

NOTA 15

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI, Z TYTUŁU:	Sprawozdanie z sytuacji finansowej na	
	31.12.2011	31.12.2010
wycen nieruchomości do wartości godziwej	10 330	28 355
różnicy między podatkową a bilansową w wartością zapasów *	1 841	6 252
odsetek od pożyczek	361	509
przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	191	-
Razem	12 723	35 116
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 090)	(8 143)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 633	26 973

* Wartość rezerw wynika głównie z przeszacowania zapasów do wartości godziwej na dzień objęcia kontroli w spółkach IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. i Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.

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.

NOTA 16

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK stan na dzień 31.12.2011

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty PLN'000	W tym odsetki PLN'000	Warunki oprocentowania
BZ WBK SA	Wrocław	17 300	-	WIBOR 1M + marża
Impel S.A.	Wrocław	6 302	302	WIBOR 1M + marża
BZ WBK SA	Wrocław	3 973	-	WIBOR 1M + marża
Impel S.A.	Wrocław	109	9	WIBOR 1M + marża
RAZEM		27 684	311	

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK stan na dzień 31.12.2010

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty PLN'000	W tym odsetki PLN'000	Warunki oprocentowania
Impel S.A.	Wrocław	45 545	2 151	WIBOR 1M + marża
PKO BP	Wrocław	2 490	24	WIBOR 3M + marża
BZ WBK	Wrocław	11 850	-	WIBOR 1M + marża
RAZEM		59 885	2 175	

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK (struktura wiekowa)	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
od 1 do 3 lat	18 252	59 885
od 3 do 5 lat	9 432	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek, razem	27 684	59 885

NOTA 17

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dla leasingobiorcy)	Minimalne raty leasingowe		Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:				
Do jednego roku:	1 884	1 800	292	226
do 1 miesiąca	157	150	-	-
od 1 do 3 miesięcy	314	300	-	-
od 3 do 6 miesięcy	471	450	-	-
od 6 do 12 miesięcy	942	900	292	226
Od jednego roku do pięciu lat włącznie	9 300	8 995	38	79
Powżej pięciu lat	22 491	23 165	19 558	19 811
Razem	33 675	33 960	19 888	20 116
Minus: koszty do poniesienia w kolejnych okresach	(13 787)	(13 844)	N/D	N/D
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	19 888	20 116	N/D	N/D
Długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego (płatne w okresie powyżej 12 m-cy)	N/D	N/D	19 596	19 889
Krótkoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego (płatne w okresie powyżej 12 m-cy)	N/D	N/D	292	227

NOTA 18

Wartość rezerw utworzonych na 31 grudnia 2011 roku oraz na 31 grudnia 2010 roku obejmuje w całości 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 19

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
- przedpłaty na lokale mieszkalne	64	6 142
Długoterminowe przychody przyszłych okresów, razem	64	6 142

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (struktura wiekowa)	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
od 1 do 3 lat	64	6 142
od 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania długoterminowe z wyłączeniem leasingu finansowego oraz kredytów i pożyczek, razem	64	6 142

NOTA 20

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK stan na dzień 31.12.2011 roku

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty PLN'000	W tym odsetki PLN'000	Warunki oprocentowania
Impel S.A.	Wrocław	48 718	5 324	WIBOR 1M + marża
CFE Polska Sp. z o.o.	Warszawa	4 000	-	stopa stała
Impel S.A.	Wrocław	5 730	1 430	WIBOR 1M + marża
Impel S.A.	Wrocław	12 404	4 154	WIBOR 1M + marża
BZ WBK	Wrocław	10 187	-	WIBOR 1M + marża
BNM-3 Sp. z o.o.	Wrocław	145	-	WIBOR 1M + marża
RAZEM		81 184	10 908	

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK stan na dzień 31.12.2010 roku

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty PLN'000	W tym odsetki PLN'000	Warunki oprocentowania
BZ WBK	Wrocław	18 000	-	WIBOR 1M + marża
Impel S.A.	Wrocław	17 268	4 667	WIBOR 1M + marża
RAZEM		35 268	4 667	

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK (struktura wiekowa)	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
a) terminowe	81 184	35 268
- do 1 miesiąca	-	35 268
- od 1 do 3 miesięcy	16 062	-
- od 3 do 6 miesięcy	43 666	-
- od 6 miesięcy do roku	21 456	-
b) przeterminowane	-	-
Razem, zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	81 184	35 268

NOTA 21

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
a) stan na początek okresu	625	584
- rezerwa na urlopy	51	46
- rezerwa na premie	249	450
- inne	325	88
b) zwiększenia z tytułu:	526	537
- rezerwa na urlopy	73	51
- rezerwa na premie	453	249
- inne	-	237
c) wykorzystanie z tytułu	(249)	(450)
- rezerwa na urlopy	-	-
- rezerwa na premie	(249)	(450)
- inne	-	-
d) rozwiązanie z tytułu:	(307)	(46)
- rezerwa na urlopy	(51)	(46)
- rezerwa na premie	-	-
- inne	(5)	-
- transfer do rezerw długoterminowych	(251)	-
e) stan na koniec okresu	595	625
- rezerwa na urlopy	73	51
- rezerwa na premie	453	249
- inne	69	325

* Pozycja inne zawiera głównie rezerwy na koszty usług.

NOTA 22

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z WYŁĄCZENIEM REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
a) w obec jednostek powiązanych	67 336	17 603
- kredyty i pożyczki	66 997	17 268
- z tytułu dostaw i usług	339	327
- z tytułu leasingu finansowego	-	-
- inne	-	8
b) w obec pozostałych jednostek	32 148	22 655
- kredyty i pożyczki	14 187	18 000
- z tytułu dostaw i usług	7 720	3 747
- z tytułu leasingu finansowego	292	227
- publiczno - prawne	3 310	328
- z tytułu świadczeń pracowniczych	149	125
- inne*	6 490	228
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem rezerw, razem	99 484	40 258

* Na kwotę składają się przede wszystkim zobowiązania z tytułu zawartego kontraktu zabezpieczającego przepływy pieniężne w kwocie 3 565 tys. zł oraz przedpłaty z tytułu zakupu mieszkań w kwocie 2 680 tys. zł.

ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWYCH ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH (WG TYTUŁÓW)	31.12.2011 PLN' 000	31.12.2010 PLN' 000
a) stan na początek okresu	125	106
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	124	105
- inne	1	1
b) zwiększenia z tytułu:	147	42
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	147	41
- inne	-	1
c) wykorzystanie	(123)	(5)
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	(123)	(4)
- inne	-	(1)
d) rozwiązanie z tytułu:	-	(18)
- rezerwy na odprawy emerytalne i podobne	-	-
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	(18)
- inne	-	-
e) stan na koniec okresu	149	125
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	148	124
- inne	1	1

NOTA 23

ZOBOWIĄZANIA BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z AKTYWAMI KLASYFIKOWANYMI JAKO PRZEZNACZONE DO ZBYCIA

Na dzień bilansowy 31.12.2011 roku oraz w okresie porównywalnym spółka nie wykazuje zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

NOTA 24

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów:		
- sprzedaż usług zarządzania projektami	606	385
- sprzedaż usług obsługi nieruchomości	-	110
- sprzedaż lokali mieszkaniowych	17 844	2 085
- sprzedaż usług najmu i dzierżawy	5 875	5 639
- sprzedaż pozostałych usług	13	117
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów, RAZEM	24 338	8 336

NOTA 25

KOSZTY ZATRUDNIENIA

WYNAGRODZENIE	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
Wynagrodzenia	2 957	2 607
Składki na ubezpieczenie społeczne	258	271
Inne świadczenia pracownicze	82	-
Łączne koszty zatrudnienia	3 297	2 878

NOTA 26

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU PRZESZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH INWESTYCYJNYCH DO WARTOŚCI GODZIWEJ	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych	322	-
Przychody z tytułu wyceny wartości niematerialnych inwestycyjnych	427	2 193
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości rozpoznane w momencie przeklasyfikowania z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości rozpoznane w momencie przeklasyfikowania z zapasów do wartości niematerialnych inwestycyjnych	-	-
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości, razem	749	2 193
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(211)	-
Koszty z tytułu wyceny wartości niematerialnych inwestycyjnych	(186)	-
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości rozpoznane w momencie przeklasyfikowania z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	(224)	-
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości rozpoznane w momencie przeklasyfikowania z zapasów do wartości niematerialnych inwestycyjnych	(12 662)	-
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości, razem	(13 283)	-
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych oraz wartości niematerialnych inwestycyjnych do wartości godziwej	(12 534)	2 193

NOTA 27

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
a) odpisy aktualizujące aktyw a	-	-
b) rozwiązanie rezerw y	-	-
c) pozostałe, w tym:	166	40
- wycena nieruchomości do wartości godziwej	-	-
- darowizny otrzymane	32	-
- inne	134	40
d) zysk ze zbycia niefinansow ych aktyw ów trw ałych	-	-
Inne przychody operacyjne, razem	166	40

NOTA 28

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
a) odpisy aktualizujące aktyw a	211	20
- odpisy aktualizujące w artość należności	207	20
- odpis aktualizujący w artość zapasów	4	-
b) utw orzone rezerw y	-	-
c) pozostałe, w tym:	49	4 603
- spisanie zapasów do wartości godziwej	-	-
- spisanie aktyw ow anych na zapas nakładów	-	3 922
- inne	49	49
- odpis aktualizujący w artość tow arów	-	632
d) strata ze zbycia niefinansow ych aktyw ów trw ałych	-	-
Inne koszty operacyjne, razem	260	4 623

NOTA 29

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
Przychody finansowe z tytułu odsetek	591	906
a) z tytułu udzielonych pożyczek	266	447
- w tym od jednostek pow iązanych	70	-
b) pozostałe odsetki	325	459
- w tym od jednostek pow iązanych	-	-
Zysk ze zbycia inwestycji		-
Inne przychody finansowe	3	28
a) dodatnie różnice kursow e	-	-
b) zmniejszenie odpisu aktualizującego w artość wyceny (z tytułu):	-	-
c) inne	3	28
Przychody finansowe, razem	594	934

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów (w tysiącach złotych)

NOTA 30

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
Koszty z tytułu odsetek	6 585	5 474
a) od kredytów i pożyczek	4 936	5 462
- w tym od jednostek powiązanych	3 489	3 086
b) pozostałe odsetki	1 649	12
Inne koszty finansowe	218	209
a) ujemne różnice kursowe	-	-
b) utworzone rezerwy (z tytułu):	-	-
c) pozostałe, w tym	218	209
- prowizje od kredytu	218	187
- pozostałe	-	22
d) sprzedaż wierzytelności	-	-
Inne koszty finansowe, razem	6 803	5 683

NOTA 31

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	(8)	-
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Podatek bieżący razem	(8)	-
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	19 662	405
2. Wpływ zmiany stawki podatkowej	-	-
Podatek odroczony razem	19 662	405
Podatek dochodowy razem	19 654	405

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% (2010: 19%) dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
Zysk (Strata) brutto	(20 649)	133
Podatek teoretyczny w g stawki 19%	3 923	(25)
Dochody niepodlegające opodatkowaniu	5	-
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	(658)	398
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	32
Różnice przejściowe, od których w roku poprzednim nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	431	-
Rozwiązanie rezerwy na podatek odroczony w związku ze zmianą wartości podatkowej gruntu	16 068	-
Podatek bieżący i odroczony utworzony przez udziałowców nie sprawujących kontroli	(115)	-
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	19 654	405

NOTA 32

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

Strata netto Jednostki Dominującej za 2011 rok według propozycji złożonej przez Zarząd Spółki pokryta będzie z niepodzielonych zysków.

NOTA 33

WYPŁATA DYWIDENDY

W prezentowanych okresach sprawozdawczych nie wystąpiły żadne wypłaty dywidend.

NOTA 34

DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Działalność zaniechana w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku nie wystąpiła.

NOTA 35

WYLICZENIE ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Zysk (strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki (tys. zł)	336	538
Średnia ważona liczba akcji zwykłych*	25 924 380	25 924 380
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	0,01	0,02

* W 2011 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji opisane zostały w notcie 12). Zgodnie z wymogami MSR 33.64, w niniejszym sprawozdaniu finansowym dokonano korekty retrospektywnej wyliczenia wartości księgowej na jedną akcję za wszystkie prezentowane okresy.

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 36

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁYCH	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań	7 167	249
- zobowiązania inwestycyjne	-	7 851
- zmiana stanu związana ze sprzedażą spółki	-	(58)
- wycena zawartych kontraktów terminowych	(2 886)	-
RAZEM	4 281	8 042

NOTA 37

ZMIANA STANU ZAPASÓW	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
- bilansowa zmiana stanu zapasów	43 660	(9 744)
- odsetki aktywowane na zapas	1 950	1 742
- transfer z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	(10 802)	-
- transfer z zapasów do wartości niematerialnych inwestycyjnych	(27 628)	-
- transfer z wartości niematerialnych inwestycyjnych do zapasów	13 324	-
RAZEM	20 504	(8 002)

NOTA 38

ZMIANA STANU REZERW	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
- bilansowa zmiana stanu rezerw	(19 993)	(887)
- zmiana stanu związana ze sprzedażą spółki	-	650
Długoterminowe przychody przyszłych okresów, razem	(19 993)	(237)

NOTA 39

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
- bilansowa zmiana stanu należności	(2 294)	466
- zmiana stanu należności z tytułu kaucji na poczet zobowiązań leasingowych*	(1 360)	-
Długoterminowe przychody przyszłych okresów, razem	(3 654)	466

* Należności z tytułu kaucji na poczet zobowiązań leasingowych zostały zaprezentowane w pozycji Pozostałe aktywa.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 40 Zobowiązania warunkowe, aktywa warunkowe, zobowiązania zabezpieczone weksłem i na majątku Grupy

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku zobowiązania warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku aktywa warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
Hipoteka	211 434	51 737
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	211 434	51 737

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2011 roku i na dzień 31 grudnia 2010 roku.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2011 ROKU (w tys. zł)						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna
Umowa nr 53 1020 5226 0000 6396 0087 2705 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	4 592	In blanco	-	6 888	-	-
Umowa nr 58 1020 5226 0000 6269 0087 2113 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	16 006	In blanco	-	24 008	-	-
Umowa nr 38 1020 5226 0000 6996 0087 5591 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	5 925	In blanco	-	8 887	-	-
Umowa nr 52 1020 5226 0000 6296 0087 2481 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	26 684	In blanco	-	40 026	-	-
Umowa o kredyt developerski w rachunku kredytowym nr K0003536 z dn. 28.06.2007 roku Centauris BIS Sp. z o.o. (wcześniej: Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.) a BZ WBK S.A.	23 700	-	-	35 550	-	44
Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dn. 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	23 500	-	-	26 475	-	412

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Dodatkowe noty objaśniające

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2011 ROKU (w tys. zł)						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa o kredyt inwestycyjny na budowę budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dn. 15.03.2011 roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK Sp. z o.o.	29 400	-	-	44 100	-	1 200
Umowa o kredyt rewolwingowy w ramach budowy budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dn. 15.03.2011 roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK Sp. z o.o.	3 500	-	-	5 250	-	-
Umowa ramowa zawarta 09 maja 2011 roku w celu zabezpieczenia ryzyka kursowego w związku z udzieleniem kredytu na budowę budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dn. 15.03.2011 pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK Sp. z o.o.	29 400	-	-	20 250	-	-
Umowa pożyczki z 27.12.2002 roku pomiędzy Impel S.A. a IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	4 550	In blanco	5 135	-	-	-
Umowa pożyczki z 29.12.2006 roku pomiędzy Impel S.A. a IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	26 420	In blanco	29 818	-	-	-
Umowa pożyczki z 15.12.2005 roku pomiędzy Impel S.A. a IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	4 500	In blanco	5 079	-	-	-
Umowa pożyczki z 27.10.2006 roku pomiędzy Impel S.A. a IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	1 220	In blanco	1 377	-	-	-
Umowa pożyczki z 14.02.2003 roku pomiędzy Impel S.A. a IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	2 000	In blanco	2 168	-	-	-
Umowa pożyczki z 06.06.2007 roku pomiędzy Impel S.A. a IPD Południe Sp. z o.o.	8 250	In blanco	11 066	-	-	-
Umowa pożyczki z 12.04.2007 roku pomiędzy Impel S.A. a IPD Południe Sp. z o.o.	-	-	1 233	-	-	-
Umowa pożyczki z 10.07.2007 roku pomiędzy Impel S.A. a IPD Południe Sp. z o.o.	-	-	106	-	-	-
Umowa pożyczki z 03.08.2007 roku pomiędzy Impel S.A. a IPD Centrum Sp. z o.o.	4 300	In blanco	5 730	-	-	-
Umowa pożyczki z 22.10.2010 roku pomiędzy Impel S.A. a Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. Umowa w dniu 29.11.2011 roku została przekazana aportem do PRW Sp. z o.o.	100	In blanco	109	-	-	-
Umowa przelewu wierzytelności z dn. 20.12.2010 roku pomiędzy Impel S.A. a IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. (dot. pożyczek IDP Południe Sp. z o.o. z dn. 12.04. i 10.07.2007 roku)	4 704	In blanco	5 051	-	-	-
Umowa pożyczki z 20.04.2011 roku pomiędzy Impel S.A. a Promenady Epsilon VD Sp. z o.o.	6 000	In blanco	6 302	-	-	-
RAZEM	224 751		73 174	211 434	-	1 656

Na dzień 31 grudnia 2010 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania warunkowe:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2010 ROKU (w tys. zł)						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna
Umowa kredytu inwestorskiego z dn. 26.02.2010 r. pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	34 363	In blanco	-	4 737	4 737	-
Umowa o kredyt developerski w rachunku kredytowym nr K0003536 z dn. 28.06.2007 r. Centauris BIS sp. z o.o. (wcześniej: Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.) a BZ WBK S.A.	23 700		-	23 700	-	913
Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dn. 04.10.2007 r. pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	23 500		-	23 300	-	401
Umowa pożyczki z 27.12.2002 roku pomiędzy Impel S.A. a IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	4 550	In blanco	4 802	-	-	-
Umowa pożyczki z 29.12.2006 roku pomiędzy Impel S.A. a IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	26 420	In blanco	27 886	-	-	-
Umowa pożyczki z 15.12.2005 roku pomiędzy Impel S.A. a IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	4 500	In blanco	4 750	-	-	-
Umowa pożyczki z 27.10.2006 roku pomiędzy Impel S.A. a IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	1 220	In blanco	1 288	-	-	-
Umowa pożyczki z 14.02.2003 roku pomiędzy Impel S.A. a IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	2 000	In blanco	2 111	-	-	-
Umowa pożyczki z 06.06.2007 roku pomiędzy Impel S.A. a IPD Południe Sp. z o.o.	8 250	In blanco	10 452	-	-	-
Umowa pożyczki z 12.04.2007 roku pomiędzy Impel S.A. a IPD Południe Sp. z o.o.	-		1 243	-	-	-
Umowa pożyczki z 10.07.2007 roku pomiędzy Impel S.A. a IPD Południe Sp. z o.o.	-		106	-	-	-
Umowa pożyczki z 03.08.2007 roku pomiędzy Impel S.A. a IPD Centrum Sp. z o.o.	-	In blanco	5 415	-	-	-
Umowa pożyczki z 22.10.2010 roku pomiędzy Impel S.A. a Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	100	In blanco	101	-	-	-
Umowa przelewu wierzytelności z dn. 20.12.2010 roku pomiędzy Impel S.A. a IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. (dot. pożyczek IPD Południe Sp. z o.o. z dn. 12.04. i 10.07.2007 roku)	4 704	In blanco	4	-	-	-
RAZEM	133 307		58 158	51 737	4 737	1 314

NOTA 41 Zarządzanie ryzykiem

Regulacje podatkowe w Polsce

Do końca roku 2010 w budownictwie mieszkaniowym stosowano preferencyjną stawkę podatku VAT w wysokości 7%. Podstawą prawną do jej wykorzystania był art. 41 ust. 12 ustawy o VAT oraz § 37 rozporządzenia nt. podatku VAT. Nowa stawka podatku VAT obowiązująca od 1 stycznia 2011 roku uległa podwyższeniu o 1 punkt procentowy i stosowana jest dla działalności związanej z dostawą, budową, remontem, modernizacją, termomodernizacją lub przebudową obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. W związku z zaistniałą zmianą do usług związanych z budownictwem obowiązuje obecnie stawka 23%, a dla budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym 8%. Dodatkowo, w przyszłości istnieje ryzyko zawężenia zakresu, w którym możliwe jest stosowanie stawek preferencyjnych oraz ponownego podniesienia stawki podatku VAT. To z kolei może mieć negatywny wpływ na kształtowanie się popytu na rynku nieruchomości, a w konsekwencji znaleźć odbicie w wysokości osiąganych przez Emitenta wyników. Czynnikiem mającym kluczowy wpływ na wysokość stawek podatku VAT jest kształtowanie się relacji długu publicznego do PKB kraju.

Ponadto z uwagi na mnogość aktów podatkowych, przyjętych rozwiązań - zresztą nie zawsze zgodnych z przepisami unijnymi - częste zmiany i nowelizacje stosowanie prawa podatkowego przez podatników jest bardzo uciążliwe i obciążone dużym ryzykiem.

Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Ryzyko cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów

Wyniki finansowe oraz poziom marż realizowanych przez Grupę zależy w dużym stopniu od cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, a przede wszystkim we Wrocławiu. W przypadku znaczącego spadku cen Grupa może zanotować obniżenie wyniku finansowego na skutek przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz spadek marży na działalności deweloperskiej.

W celu zabezpieczenia odpowiedniej ilości gruntu pod przyszłe mieszkaniowe projekty deweloperskie Grupa posiada tzw. bank ziemi. Załamanie się cen gruntów wpłynęłoby na obniżenie się wartości gruntów już posiadanych przez Spółkę i konieczność realizacji projektów przy uwzględnieniu wyższych kosztów gruntu w stosunku do firm konkurencyjnych realizujących projekty na gruntach nabywanych na bieżąco w cenach rynkowych. Tym samym Spółka realizowałaby relatywnie niższe marże na projektach prowadzonych z wykorzystaniem gruntu nabytego po wyższych cenach.

Ryzyka związane z realizacją mieszkaniowych projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obciążone określonymi ryzykami. Takie ryzyka to w szczególności:

- nieuzyskanie w ogóle lub nieuzyskanie w planowanym przez Spółkę terminie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy,
- opóźnienia w zakończeniu budowy,
- koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi,
- niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców,
- niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego,
- nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne,

- brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń,
- zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko związane z ograniczeniem dostępności finansowania dla potencjalnych klientów Grupy

Wzrost stóp procentowych, pogorszenie się sytuacji ekonomicznej polskich gospodarstw oraz administracyjne ograniczenie możliwości banków w zakresie udzielania kredytów i pożyczek rekomendacje T i S, mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a tym samym mniejsze zainteresowanie projektami realizowanymi przez Grupę. Wzrost stóp procentowych oraz wyższe marże banków mogą spowodować, że potencjalni nabywcy nowych mieszkań nie będą w stanie uzyskać finansowania. Również ten czynnik może przyczynić się do spadku popytu na nowe mieszkania i domy. Dodatkowym aspektem wpływającym negatywnie na dostępność kredytów stanowi ograniczenie i stopniowe wygaszanie programu rządowego „Rodzina na swoim”. Wyżej wymienione okoliczności i zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Grupy.

Ryzyko związane z cyklicznością na rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje cykliczność. W związku z tym liczba corocznie oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności, między innymi, od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących i nowych. Zazwyczaj skutkiem zwiększonego popytu jest wzrost marży deweloperów oraz wzrost liczby nowych projektów. Ze względu na czas trwania procesu inwestycyjnego, istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu rynek będzie nasycony i deweloper nie będzie w stanie sprzedać mieszkań bez obniżenia marży zysku. Cykliczność rynku może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, płynność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Grupy.

Cel i zasady zarządzania kapitałem Grupy Kapitałowej

Grupa utrzymuje określony poziom kapitałów własnych w stosunku do zadłużenia oraz posiadanych aktywów trwałych. Wielkość zadłużenia ogółem nie przekracza wartości kapitałów własnych. Grupa zrealizowała swój cel zarządzania kapitałem w 2011 roku.

Cel i zasady zarządzania ryzykiem finansowym dla Grupy Kapitałowej

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzystają Spółki Grupy, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego i operacyjnego 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.

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 Spółki Grupy nie dokonywały zabezpieczenia planowanych transakcji przy zastosowaniu pochodnych instrumentów zabezpieczających.

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 2011 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	112
Pasywa zmiennoprocentowe	(912)
31 grudnia 2010 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	193
Pasywa zmiennoprocentowe	(703)

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 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.

Ryzyko walutowe

W związku z planowaną na koniec listopada 2012 roku transakcją przewalutowania kredytu w BZ WBK z PLN na EUR. W dniu 2 sierpnia 2011 roku Grupa zawarła transakcję terminową na zakup EUR z terminem wykonania 30 listopada 2012 r. Zgodnie z wyceną instrumentu przedstawioną przez bank na 31 grudnia 2011 roku, Grupa poniosła stratę na kontrakcie w wysokości 3 565 tys. zł. Ze względu na to, że transakcja traktowana jest jako transakcja zabezpieczająca, wycena instrumentu zaprezentowana została jako pozostałe zobowiązania i po uwzględnieniu wpływu podatku odroczonego została wykazana w innych całkowitych dochodach pomniejszając skumulowane całkowite dochody w stopniu części przypadającej na Grupę oraz kapitały mniejszości w części przypadającej na udziałowców nie sprawujących kontroli.

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, leasing. Na dzień 31 grudnia 2011 roku 100% zaangażowania kredytowego Grupy stanowi zadłużenie wobec BZ WBK S.A. Na skutek prowadzonych przez zarząd Grupy działań zmierzających do dywersyfikacji źródeł finansowania w dniu 16 stycznia 2012 roku udział zadłużenia wobec BZ WBK S.A. spadł do poziomu 62%. Pozostałe 38% stanowi zadłużenie wobec PKO BP S.A. 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 spółki są na bezpiecznym poziomie. Na dzień 31 grudnia 2011 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 32 % wartości nominalnej zaciągniętych przez Grupę kredytów.

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 42 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 ZGODNIE Z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2011 PLN	31.12.2010 PLN	31.12.2011 PLN	31.12.2010 PLN
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:	9 417	20 833	9 417	20 833
- środki pieniężne	5 285	10 264	5 285	10 264
- należności z tytułu pożyczek	177	7 637	177	7 637
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)*	3 955	2 932	3 955	2 932
Aktywa finansowe razem	9 417	20 833	9 417	20 833
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu, w tym:	143 454	119 704	143 454	119 704
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez zobowiązań budżetowych)	14 698	4 435	14 698	4 435
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	108 868	95 153	108 868	95 153
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19 888	20 116	19 888	20 116
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej, w tym:	3 565	-	3 565	-
Instrumenty zabezpieczające	3 565	-	3 565	-
Zobowiązania finansowe razem	147 019	119 704	147 019	119 704

*w tym kaucje wykazane w pozycji pozostałe aktywa – szczegóły patrz nota 5

NOTA 43 Opis programu świadczeń emerytalnych

Grupa Kapitałowa Vantage Development nie oferuje programu świadczeń emerytalnych.

NOTA 44 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi w podziale na grupy podmiotów

Rok 2011	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	2 967
Sprzedaż usług	-	4 481
Zakup nieruchomości	-	-
Sprzedaż nieruchomości	1 043	-
Zakup w wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Sprzedaż w wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Pozostałe zakupy	-	-
Pozostała sprzedaż	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	165
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	936	323
Pożyczki udzielone	-	-
Pożyczki otrzymane	-	73 263
Przychody finansowe - odsetki	162	-
Koszty finansowe - odsetki	-	3 443
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 jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

Rok 2010	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	1 933
Sprzedaż usług	-	3 952
Zakup nieruchomości	-	-
Sprzedaż nieruchomości	-	-
Zakup w wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Sprzedaż w wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Pozostałe zakupy	-	-
Pozostała sprzedaż	-	84
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	348
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	627	184
Pożyczki udzielone	7 505	-
Pożyczki otrzymane	-	62 813
Przychody finansowe - odsetki	315	-
Koszty finansowe - odsetki	-	3 086
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 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	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 379	1 132
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Razem	1 379	1 132

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	1 299	1 026
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	50	47
Wynagrodzenie osób zarządzających pozostałych spółek z Grupy Vantage Development i będących członkami Zarządu Spółki	30	59
Razem	1 379	1 132

NOTA 45 Istotne sprawy sporne przeciwko spółkom Grupy

Na dzień 31 grudnia 2011 roku kancelarie prawne obsługujące spółki Grupy Vantage Development nie prowadziły na rzecz Spółek Grupy istotnych postępowań cywilnych.

NOTA 46 Zdarzenia po dacie bilansowej

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2011 roku, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym:

Zatwierdzenie prospektu emisyjnego

W dniu 31 stycznia 2012 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny spółki Vantage Development S.A., na podstawie którego akcjonariuszom Impel S.A. oferuje się oraz wprowadza się do obrotu regulowanego akcje Spółki.

Podział Impel S.A. w zamian za akcje Vantage Development S.A.

W dniu 7 czerwca 2011 roku zarząd Vantage Development S.A. wyraził zgodę na podział spółki Impel S.A. trybie art. 529 §1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. poprzez przeniesienie części majątku Impel S.A. w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa na spółkę Vantage Development S.A. W zamian za przenoszone na Vantage Development S.A. składniki majątku akcjonariusze Impel S.A. obejmą akcje stosunku 1:3,2109, tj. z tytułu posiadania jednej akcji Impel S.A. jej akcjonariusz otrzyma 3,2109 akcji podziałowych. W przypadku, gdy iloczyn posiadanych przez akcjonariusza Impel S.A. akcji i stosunku wymiany (1:3,2109) będzie liczbą niecałkowitą, ilość przydzielanych akcji ulegnie zaokrągleniu w dół do liczby całkowitej a akcjonariusz będzie dodatkowo uprawniony do otrzymania dopłaty pieniężnej.

Plan podziału został opublikowany w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 117/2011 z dnia 17 czerwca 2011 roku. Plan podziału został zaakceptowany przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 19 sierpnia 2011 roku. Podział został zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejestrowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w dniu 1 marca 2012 roku. W wyniku zatwierdzenia podziału kapitał zakładowy Vantage Development S.A. wzrósł z 16 073 115,60 zł do 35 193 583,28 zł i dzieli się na 56 763 844 akcje, o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

Sprzedaż spółki House VD Sp. z o.o. SKA

W dniu 29 lutego 2012 roku Grupa Vantage dokonała sprzedaży 505 tys. akcji spółki House VD sp. z o.o. S.K.A. za łączną kwotę 10 400 tys. zł. Sprzedane udziały stanowią 100% kapitału spółki. House VD sp. z o.o. S.K.A. wykazywała po stronie aktywów przede wszystkim nieruchomości inwestycyjną wraz z gruntem o wartości 30,3 mln zł, natomiast po stronie pasywów kapitały własne w kwocie 10,3 mln zł oraz zobowiązania w kwocie 23,0 mln zł (głównie wynikające z długoterminowych zobowiązań z tytułu leasingu).

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
30-03-2012	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
30-03-2012	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
30-03-2012	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
30-03-2012	Anna Piątek	Główny Księgowy Spółki	