



i2 DEVELOPMENT



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia

31 grudnia 2019 roku

Wrocław, 21 kwietnia 2020 roku

Spis treści

I.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	6
II.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
III.	SKONSOLIDOWANY BILANS	8
IV.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	10
V.	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	12
VI.	ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .	14
1.	Informacje ogólne	14
2.	Założenia kontynuacji działalności gospodarczej	15
3.	Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	16
4.	Struktura akcjonariatu	19
5.	Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej.....	20
6.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	21
7.	Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	21
7.1	Profesjonalny osąd	21
7.2	Niepewność szacunków	23
8.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	24
8.1	Podstawa konsolidacji.....	25
8.2	Oświadczenie o zgodności	25
8.3	Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych.....	26
9.	Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę po raz pierwszy	26
10.	Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy	28
11.	Korekta błędu.....	30
12.	Zmiana szacunków.....	30
13.	Istotne zasady rachunkowości	30
13.1	Zasady konsolidacji.....	30
13.2	Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)	32
13.3	Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	32
13.4	Rzeczowe aktywa trwałe.....	33
13.5	Nieruchomości inwestycyjne	34
13.6	Wartości niematerialne	35
13.7	Leasing.....	36
13.8	Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych.....	37
13.9	Koszty finansowania zewnętrznego	38
14.	Aktywa finansowe.....	38

14.1	Wbudowane instrumenty pochodne	41
14.2	Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia	41
15.	Zapasy	42
16.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42
17.	Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	42
18.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	43
19.	Rezerwy	44
20.	Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe	44
21.	Płatności w formie akcji własnych.....	44
22.	Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne	44
23.	Dotacje	44
24.	Przychody.....	45
25.	Podatki	46
26.	Zysk netto na akcję.....	47
27.	Kapitał własny.....	47
28.	Rozliczenia międzyokresowe.....	47
29.	Informacje dotyczące segmentów działalności	48
30.	Przychody i koszty	50
30.1	Przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej	50
30.2	Koszty według rodzajów.....	52
30.3	Pozostałe przychody operacyjne	52
30.4	Pozostałe koszty operacyjne	53
30.5.	Przychody finansowe	53
30.6.	Koszty finansowe.....	54
30.7	Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat	55
30.8	Koszty świadczeń pracowniczych.....	55
31.	Podatek dochodowy	56
31.1	Obciążenie podatkowe	56
31.2	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	56
31.3	Odroczony podatek dochodowy	58
32.	Działalność zaniechana	58
33.	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....	58
34.	Zysk przypadający na jedną akcję.....	58
35.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	59
36.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	60
37.	Leasing.....	61

37.1	Zobowiązania z tytułu umów leasingu i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingobiorca	61
37.2	Należności z tytułu umów leasingu i umów dzierżawy z opcją zakupu - Grupa jako leasingodawca	61
38.	Nieruchomości inwestycyjne	61
39.	Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	62
40.	Wartości niematerialne.....	62
41.	Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	64
42.	Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości.....	65
43.	Udzielone pożyczki.....	66
44.	Inne aktywa długoterminowe	66
45.	Świadczenia pracownicze	66
45.1	Programy akcji pracowniczych.....	66
45.2	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	66
45.3	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	66
46.	Zapasy	67
47.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	70
48.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów.....	71
49.	Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich.....	72
50.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72
51.	Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe.....	73
51.1	Kapitał podstawowy.....	73
51.2	Kapitał zapasowy.....	74
51.3	Pozostałe kapitały rezerwowe	74
51.4	Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	75
51.5	Udziały niekontrolujące	75
52.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne	76
52.1	Oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery wartościowe.....	76
52.2	Wyemitowane dłużne papiery wartościowe.....	77
53.	Rezerwy	81
53.1	Zmiany stanu rezerw	81
53.2	Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	82
53.3	Inne rezerwy.....	82
54.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	82
54.1	Zobowiązania z tytułu zaliczek.....	82
54.2	Zobowiązania pozostałe.....	82
54.3	Rozliczenia międzyokresowe.....	83

55. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych	83
56. Poręczenia i gwarancje korporacyjne	83
56.1 Rozliczenia podatkowe	84
56.2 Zobowiązania inwestycyjne	84
56.3 Sprawy Sądowe	84
57. Informacje o podmiotach powiązanych	85
57.1 Jednostka dominująca nad Grupą	89
57.2 Jednostka współkontrolowana	89
57.3 Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi	89
57.4 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	89
57.5 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	89
57.6 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	90
58. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	91
59. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	91
59.1 Ryzyko stopy procentowej	91
59.2 Ryzyko walutowe	94
59.3 Ryzyko kredytowe	95
59.4 Ryzyko związane z płynnością	96
60. Instrumenty finansowe	97
60.1 Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	97
60.2 Zabezpieczenia	98
61. Zarządzanie kapitałem	98
62. Struktura zatrudnienia	98
63. Sezonowość	99
64. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	99

I. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

[w złotych]	Nr noty	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	29,30	139 793 518,08	95 545 776,59
Przychody netto ze sprzedaży produktów		139 793 518,08	95 545 776,59
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		0,00	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	29,30	113 443 650,05	91 233 273,58
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		113 443 650,05	91 233 273,58
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	0,00
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży		26 349 868,03	4 312 503,01
Koszty sprzedaży	29	1 139 909,87	1 108 451,80
Koszty ogólnego zarządu	29	9 736 384,67	10 280 325,78
Zysk/ (strata) ze sprzedaży		15 473 573,49	-7 076 274,57
Pozostałe przychody operacyjne	30.3	24 357 957,61	2 438 720,48
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		6 097,56	0,00
Dotacje		0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		23 312 346,66	90 635,32
Inne przychody operacyjne		1 039 513,39	2 348 085,16
Pozostałe koszty operacyjne	30.4	3 299 377,28	3 003 292,99
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		127 827,06	85 270,11
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		443 124,61	724 045,40
Inne koszty operacyjne		2 728 425,61	2 193 977,48
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej		36 532 153,82	-7 640 847,08
Przychody finansowe	30.5	2 016 587,40	40 431 381,30
Dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00
Odsetki		772 945,78	337 206,47
Zysk ze zbycia inwestycji		1 217 654,34	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
Inne		25 987,28	40 094 174,83
<i>Przychody z tyt. umowy przeniesienia pożytków</i>		<i>0,00</i>	<i>40 000 000,00</i>
Koszty finansowe	30.6	42 802 718,56	2 705 292,90
Odsetki		1 037 419,11	1 833 457,21
Strata ze zbycia inwestycji		0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
Inne w tym		41 765 299,45	871 835,69
<i>Koszty z tyt. rozwiązania umowy przeniesienia pożytków</i>		<i>40 692 619,20</i>	<i>0,00</i>
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		0,00	0,00
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej		-4 253 977,34	30 085 241,32
Zysk/ (strata) brutto		-4 253 977,34	30 085 241,32
Podatek dochodowy	31	-77 003,00	1 132 124,00
Zysk/ (strata) netto		-4 176 974,34	28 953 117,32
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		-4 176 974,34	28 953 117,32
Udziały niekontrolujące		0,00	0,00
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-4 176 974,34	28 953 117,32

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Zysk (strata) netto za okres	-4 176 974,34	28 953 117,32
Inne całkowite dochody	0,00	0,00
Zysk (strata) z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	9 659,50	-12 612,08
Inne całkowite dochody netto	0,00	0,00
Całkowity dochód netto za okres	-4 167 314,84	28 940 505,24
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-4 167 314,84	28 940 505,24
Akcjonariuszom niesprawującym kontroli	0,00	0,00

III. SKONSOLIDOWANY BILANS

[w złotych]	Nr noty	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe		138 122 598,67	67 132 646,25
Rzeczowe aktywa trwałe	36	1 120 495,03	1 598 325,03
Nieruchomości inwestycyjne	38	26 805 015,69	366 526,69
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	39	47 203 012,76	0,00
Wartości niematerialne	40	4 330,86	14 589,48
Wartość firmy	42	50 558 112,05	50 558 112,05
Inwestycje w jedn. współkontr. wycen. met. praw własności		0,00	0,00
Długoterminowe papiery dłużne		0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)		0,00	0,00
Inne aktywa długoterminowe		0,00	0,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	43	4 365 803,32	3 680 425,20
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	48	338 139,96	727 879,80
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.3	7 727 689,00	10 186 788,00
Aktywa obrotowe		419 276 114,05	506 966 467,57
Zapasy	46	342 138 641,70	389 595 260,08
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47	23 785 611,21	64 895 123,23
Rozliczenia międzyokresowe w tym	48	6 384 862,62	3 243 291,50
<i>Wycena kontraktów budowlanych</i>		<i>2 698 749,64</i>	<i>469 655,31</i>
Aktywa finansowe		0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne		0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	49	43 796 108,58	31 847 656,05
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	43	88 868,52	1 721 905,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50	3 082 021,42	15 663 230,75
Aktywa trwałe zaklasyfikowane, jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW		557 398 712,72	574 099 113,82

[w złotych]	Nr noty	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)		241 497 948,13	248 583 317,31
Kapitał podstawowy	51.1	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy	51.2	137 910 488,34	101 671 709,60
Akcje własne		0,00	0,00
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	51.3	173 994 215,97	178 011 000,00
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	51.3	-74 229 544,58	-69 742 612,85
Wynik okresu bieżącego		-4 176 974,34	28 953 117,32
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	51.3	-237,26	-9 896,76
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-1 700 000,00	0,00
Udziały niekontrolujące		0,00	0,00
Kapitał własny ogółem		241 497 948,13	248 583 317,31
Zobowiązania długoterminowe		117 026 990,48	183 056 374,01
Oprocentowane kredyty i pożyczki	52	52 078 589,21	70 190 559,94
Rezerwy		0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	52	53 993 273,80	99 046 592,83
Pozostałe zobowiązania		4 742 431,47	4 414 566,24
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.3	6 212 696,00	9 404 655,00
Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe		198 873 774,11	142 459 422,50
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	54.1	76 340 051,78	60 991 069,77
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:		122 533 722,33	81 468 352,73
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	54.2	29 013 976,15	32 628 378,22
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	52	45 878 503,99	25 984 889,08
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	52	44 714 504,49	22 053 553,98
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		75 005,00	211 506,00
Rozliczenia międzyokresowe w tym	54.3	2 528 699,21	568 705,45
<i>Wycena kontraktów budowlanych</i>		<i>2 528 699,21</i>	<i>568 705,45</i>
Rezerwy	53.1	323 033,49	21 320,00
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi, jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem		315 900 764,59	325 515 796,51

IV. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	-4 176 974,34	28 953 117,32
Podatek dochodowy, w tym:	-77 003,00	1 130 278,00
Podatek dochodowy bieżący	655 857,00	223 350,00
Podatek dochodowy odroczone	-732 860,00	906 928,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-4 253 977,34	30 083 395,32
Korekty:	34 108 245,06	-72 057 600,16
Amortyzacja	409 748,93	458 525,97
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	6 963,30	-27 050,16
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	212 424,76	1 182 986,63
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-1 091 727,28	85 270,11
Aktualizacja wartości aktywów	261 219,42	-720 693,36
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	41 442 418,40	-7 515 935,71
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 958 670,63	28 648 840,85
Zmiana stanu rezerw	-2 890 245,51	949 760,96
Zmiana stanu zapasów	50 795 314,71	-70 985 941,99
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 674 861,48	-4 130 242,62
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	-11 948 452,53	-12 995 753,81
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-737 773,00	-81 175,00
Inne korekty	-56 985 178,25	-6 926 192,03
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	29 854 267,72	-41 974 204,84
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	1 938 360,28	2 074 336,04
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w nieruchomości	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych	0,00	0,00
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek	1 794 341,84	2 018 886,54
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	144 018,44	55 449,50
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-1 535 677,35	-7 061 249,22
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	0,00	-9 449,22
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	0,00
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	0,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-1 535 677,35	-7 051 800,00
Spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	402 682,93	-4 986 913,18

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
I. Wpływy	87 429 357,99	164 696 003,81
Wpływy z emisji akcji	0,00	0,00
Wpływy z otrzymanych kredytów, pożyczek	72 429 357,99	95 645 303,81
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	69 050 700,00
Inne wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	-130 267 517,97	-103 441 206,07
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	-74 321 350,11	-70 283 298,96
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-39 724 000,00	-10 000 000,00
Wydatki z tytułu odsetek	-14 112 207,95	-11 822 078,55
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-1 700 000,00	-10 864 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-409 959,91	-471 828,56
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-42 838 159,98	61 254 797,74
Przepływy pieniężne razem	-12 581 209,33	14 293 679,72
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-12 581 209,33	14 293 679,72
Środki pieniężne na początek okresu	15 663 230,75	1 369 551,03
Środki pieniężne na koniec okresu	3 082 021,42	15 663 230,75

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	248 583 317,31
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2019 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	248 583 317,31
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 176 974,34	0,00	-4 176 974,34	0,00	-4 176 974,34
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 659,50	9 659,50	0,00	9 659,50
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Calkowite dochody za okres ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 176 974,34	9 659,50	-4 167 314,84	0,00	-4 167 314,84
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	37 456 833,08	0,00	-4 016 784,03	-33 440 049,05	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne - wypłata na poczet zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 700 000,00	-1 700 000,00
Inne - likwidacja spółki Zodiak III	0,00	0,00	-1 218 054,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 218 054,34	0,00	-1 218 054,34
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	9 700 000,00	0,00	137 910 488,34	0,00	173 994 215,97	-74 229 544,58	-237,26	243 197 948,13	-1 700 000,00	241 497 948,13

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

Za okres rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowý z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 953 117,32	0,00	28 953 117,32	0,00	28 953 117,32
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-12 612,08	-12 612,08	0,00	-12 612,08
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Calkowite dochody za okres ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 953 117,32	-12 612,08	28 940 505,24	0,00	28 940 505,24
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	20 679 156,82	0,00	0,00	-31 543 156,82	0,00	-10 864 000,00	0,00	-10 864 000,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaz udziałów niekontrolujących										
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	248 583 317,31

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

VI. ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. („Grupa”) składa się z i2 Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz dane za okres porównywalny - rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

i2 Development S.A. jest wpisana do KRS pod numerem 0000520460.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu, przy ulicy Łaciarskiej 4B.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności grupy i2 Development S.A. jest przygotowywanie projektów architektonicznych, działalność deweloperska, działalność budowlana, (jako generalny wykonawca), sprzedaż, przygotowywanie projektów wnętrz oraz ich aranżacji i administrowanie nieruchomościami. Grupa prowadzi kompleksową realizację procesów inwestycyjnych począwszy od etapu planowania, poprzez przygotowanie projektu, jego realizację a kończąc (po przekazaniu ukończonego budynku do eksploatacji) na usługach projektowania i aranżacji wnętrz. Grupa prowadzi działalność w segmentach: nieruchomości mieszkaniowych w standardzie „premium” (zlokalizowanych stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym) oraz nieruchomości komercyjnych. Grupa świadczy także na potrzeby własne i jednostek powiązanych usługi architektoniczne, księgowo, obsługi sprzedaży, administracyjne i biurowe.

Głównym miejscem prowadzenia działalności dla podmiotu dominującego oraz spółek zależnych jest Wrocław.

2. Założenia kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2019 roku. Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2020. Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu, wymagające dodatkowych ujawnień. Na moment sporządzenia sprawozdania finansowego nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i2 Development S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od wielu czynników, niezależnych od i2 Development S.A. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ. Nie zmienia to jednak faktu, że na dzień sporządzenia niniejszego raportu, według najlepszej wiedzy Zarządu i2 Development S.A., powyższe nie wpływa istotnie na bieżącą działalność Spółki.

Na podstawie wstępnych analiz, Zarząd i2 Development S.A. dokonał oceny możliwych przyszłych skutków epidemii, w szczególności na:

- dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych lub usługowych - w postaci: opóźnień w podpisywaniu umów rezerwacyjnych, przedwstępnych, deweloperskich oraz aktów przenoszących własność lokali, w szczególności poprzez ograniczone działanie kancelarii notarialnych oraz możliwe opóźnienia w rozpatrywaniu wniosków kredytowych klientów Grupy i2 Development i wypłat transz kredytowych, a także ewentualne zachorowania klientów bądź objęcie ich kwarantanną,
- wydłużenie postępowań administracyjnych w Urzędach (dotyczących wydawania decyzji m.in. o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie), postępowań dotyczących pozyskiwania finansowania w Bankach (w zakresie finansowania bieżących oraz planowanych przedsięwzięć deweloperskich), a także postępowań sądowych (w szczególności przed sądem wieczystoksięgowym),
- harmonogram prac budowlanych – w postaci: możliwych opóźnień prac budowlanych związanych z ograniczonym dostępem do materiałów budowlanych oraz ewentualne braki personelu u podwykonawców) i tym samym na terminowość realizacji inwestycji (bieżących oraz będących w przygotowaniu zgodnie z przyjętym harmonogramem względem nowych inwestycji).

W ocenie Zarządu i2 Development S.A., w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższym terminie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne, usługowe i biurowe, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.

Zarząd i2 Development S.A. podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja i2 Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna.

i2 Development S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-19.

3. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z: jednostki dominującej i2 Development S.A. oraz następujących jednostek zależnych:

Nazwa	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Wrocławia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna
Chamielec Architekci sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Concept sp. z o.o. w likwidacji	100%	100%	Zależny	pełna
Stawowa 21 sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Igielna sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	80%	80%	Zależny	pełna
i2 Finanse sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
Marysia Development s.l.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 JV sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Lp. sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna

W Grupie Kapitałowej i2 Development S.A. nie występują jednostki, gdzie mimo posiadania większości głosów uznano, że jednostki te nie są kontrolowane przez Grupę.

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

W dniu 3 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 JV sp. z o.o., w której spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

W dniu 9 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 10 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 21 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 23 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 sp. z o.o., w której spółka i2 JV sp. z o.o. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

W dniu 15 lutego 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 sp. z o.o. LP sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 sp. z o.o. LP sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 28 lutego 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Igielna sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A.

W dniu 11 marca 2019 roku nastąpiła zmiana komandytariusza spółki z i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. na i2 sp. z o.o. LP sp.k. w następujących spółkach:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W dniu 15 marca 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A.

W dniu 18 marca 2019 roku nastąpiła zmiana komplementariusza spółki z i2 Development sp. z o.o. na i2 sp. z o.o. w następujących spółkach:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W następstwie powyższych zmian, w dniu 18 marca 2019 roku nastąpiła również zmiana nazwy spółek:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. na i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. na i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. na i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k. na i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. na i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k. na i2 sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W dniu 20 maja 2019 roku nastąpiła zmiana nazwy spółki 2017 Tenerife i2 Development & Investment s. l. na Marysia Development s. l.

W dniu 22 lipca 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę nazwy spółki i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. na i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.

W dniu 30 września 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Concept sp. z o.o. postanowiło o jej rozwiązaniu i postawiło ją w stan likwidacji.

W dniu 3 października 2019 roku nastąpiło rozwiązanie spółki i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k. bez przeprowadzenia likwidacji.

W dniu 22 listopada 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę Stawowa 21 sp. z o.o., w której spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie nastąpiły nabycia lub zbycia udziałów w spółkach, poza zdarzeniami opisanymi w akapicie dotyczącym zmian w Grupie Kapitałowej.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2019 roku

W dniu 6 marca 2020 roku zlikwidowano trzy spółki celowe, w których zakończono realizowane przedsięwzięcia deweloperskie: i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k., i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. oraz i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.

W dniu 11 marca 2020 roku Emitent objął dodatkowe udziały w podwyższonym kapitale spółki i2 JV sp. z o.o. w wysokości 1.000.000,00 złotych.

4. Struktura akcjonariatu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku struktura akcjonariatu jednostki dominującej prezentowała się następująco:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. *	4 156 447,00	4 156 447,00	1,0	42,85%	42,85%
Acico Investments Ltd.**	4 102 663,00	4 102 663,00	1,0	42,30%	42,30%
Pozostali akcjonariusze	1 440 890,00	1 440 890,00	1,0	14,85%	14,85%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

**pośrednio przez Marcina Misztala

W okresie porównywanym, tj. na dzień 31 grudnia 2018 roku struktura akcjonariatu jednostki dominującej prezentowała się następująco:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. *	4 137 233,00	4 137 233,00	1,0	42,65%	42,65%
Acico Investments Ltd.**	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%	42,18%
Pozostali akcjonariusze	1 471 193,00	1 471 193,00	1,0	15,17%	15,17%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

**pośrednio przez Marcina Misztala

Zmiany w strukturze akcjonariatu po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2019 roku:

W dniu 19 marca 2020 roku Galtoco Investments Limited z/s w Nikozji poinformował Zarząd i2 Development S.A. o nabyciu w dniu 18 marca 2020 roku 26.411 akcji Emitenta.

W dniu 20 marca 2020 roku Galtoco Investments Limited z/s w Nikozji poinformował Zarząd i2 Development S.A. o nabyciu w dniu 19 marca 2020 roku 17.779 akcji Emitenta.

Według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, tj. 21 kwietnia 2020 roku struktura akcjonariatu jednostki dominującej prezentuje się następująco:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. *	4 200 637,00	4 200 637,00	1,0	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd. **	4 102 663,00	4 102 663,00	1,0	42,30%	42,30%
Pozostali akcjonariusze	1 396 700,00	1 396 700,00	1,0	14,40%	14,40%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

**pośrednio przez Marcina Misztala

5. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Organami jednostki dominującej są:

- Zarząd,
- Rada Nadzorcza,
- Komitet Audytu,
- Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Skład **Zarządu** na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu,
- Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu.

Do uprawnień **Zarządu** należy:

- zarządzanie Spółką i reprezentowanie jej w sądzie i poza sądem, wobec władz i osób trzecich,
- składanie oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółki.

Skład **Rady Nadzorczej** na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Radosław Kuczyński - Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej,
- Michał Gabrysiak – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 16 maja 2019 roku Pan Dariusz Iłski oraz Pani Kamila Kowalska złożyli rezygnacje z funkcji Członków Rady Nadzorczej Spółki. W dniu 17 maja 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki działając na podstawie §16 ust. 9 Statutu Spółki oraz § 3 ust. 7 Regulaminu Rady Nadzorczej postanowiła w drodze kooptacji powołać Pana Andrzeja Kowalskiego oraz Pana Michała Gabrysiaka do pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej Spółki. W dniu 12 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdziło wybór Pana Michała Gabrysiaka i Pana Andrzeja Kowalskiego na Członków Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 4 lipca 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki postanowiła zmienić funkcje Członków Rady Nadzorczej Spółki w ten sposób, że dotychczasowy Przewodniczący Rady Nadzorczej, tj. Pan Radosław Kuczyński pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej, zaś dotychczasowemu Członkowi Rady Nadzorczej, tj. Panu Andrzejowi Kowalskiemu została powierzona funkcja Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

6. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 21 kwietnia 2020 roku.

7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

7.1 Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Grupy Kapitałowej wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych

Grupa zmienia klasyfikację nieruchomości z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania i nieruchomości te w większym niż nieistotnym stopniu są wykorzystywane dla własnych celów Grupy. Zarząd Grupy ocenia na dzień bilansowy istotność udziału własnego Grupy w użytkowaniu danej nieruchomości i podejmuje decyzję o jej ujęciu, jako nieruchomości inwestycyjnej lub środek trwały.

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów

Grupa zmienia klasyfikację nieruchomości z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów wówczas, gdy następuje zmiana przeznaczenia oraz rozpoczęcie dostosowywania do sprzedaży tych nieruchomości z nieruchomości do długoterminowego wynajmu na nieruchomości zakwalifikowane do sprzedaży. Zarząd Grupy na dzień bilansowy podejmuje decyzję o jej ujęciu, jako nieruchomości inwestycyjnej lub jako zapasy.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szacowana przez niezależnych rzeczoznawców. Zarząd Grupy ocenia na każdy dzień bilansowy, czy założenia przyjęte w tych wycenach są zgodne w jego osądzie z warunkami rynkowymi na dzień bilansowy.

Ujmowanie gruntów przeznaczonych pod inwestycje

Grupa klasyfikuje grunty przeznaczone pod inwestycje w zapasach w ramach normalnego cyklu operacyjnego. Natomiast w przypadku gruntów utrzymywanych w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości lub którego przyszłe użytkowanie pozostaje nieokreślone ujmuje się je, jako nieruchomości inwestycyjne.

Ujmowanie przychodów

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatność, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. Zasadniczo przychody ze sprzedaży mieszkań są rozpoznawane w momencie przekazania lokalu nabywcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i po otrzymaniu 100% wartości lokalu.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość możliwą do odzyskania, rozumianą, jako wartość godziwą pomniejszoną o koszt sprzedaży lub wartość użytkową, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Kalkulacja wartości godziwej opiera się na modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Dlatego jest ona wrażliwa przede wszystkim na przyszłe wpływy i wypływy pieniężne.

Utrata wartości zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje oceny wartości zapasów możliwej do odzyskania. W przypadku stwierdzenia istnienia zapasów, których wartość netto możliwa do odzyskania jest niższa od ich ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, tworzone są odpisy aktualizujące, ujmowane w ciężar wyniku finansowego bieżącego okresu sprawozdawczego.

Leasing

Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Grupa szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Grupa uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki, co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Podatki

Interpretacja przepisów podatkowych, zmian w prawie podatkowym oraz moment powstania przychodu podlegającego opodatkowaniu są obarczone niepewnością. Biorąc pod uwagę charakter i złożoność istniejących umów mogą w przyszłości doprowadzić w przyszłości do korekt ujętych zobowiązań i rezerw z tytułu podatku dochodowego.

7.2 Niepewność szacunków

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. W razie stwierdzenia istnienia przesłanek, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania, Grupa przeprowadza test z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych. Na dzień 31 grudnia 2018 roku w ocenie Zarządu Grupy nie istnieją przesłanki utraty wartości bilansowej posiadanych aktywów niefinansowych. Zarząd Grupy przeanalizował wartość zapasów pod kątem ich wartości rynkowej. Na dzień 31 grudnia 2018 roku utworzono odpisy na zapasy, których cena sprzedaży możliwa do uzyskania jest niższa od ich w wartości bilansowej. Przeanalizowano również należności, na należności wątpliwe utworzono stosowne odpisy.

Wartość firmy

Grupa przynajmniej raz w roku wykonuje testy na utratę wartości w odniesieniu do wartości firmy. Wymaga to oszacowania „wartości użytkowej” ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których alokowana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na oszacowaniu przez Grupę przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne. Podstawowe założenia przyjęte w teście trwałej utraty wartości przez wartość firmy oraz jego rezultaty zostały opisane w notcie 42 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W przypadku każdego połączenia jednostek, jednostka przejmująca wycenia wszelkie niekontrolujące udziały w jednostce przejmowanej w: wartości godziwej lub w wartości proporcjonalnego udziału udziałów niesprawujących kontroli w możliwych do zidentyfikowania aktywach netto jednostki przejmowanej.

Wybór wyceny udziałów niesprawujących kontroli w wartości godziwej, (która na ogół przewyższa proporcjonalny udział możliwych do zidentyfikowania aktywów netto) oddziałuje na rezydualną wartość firmy.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są w cenie nabycia. Po początkowym ujęciu są wykazywane w wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szacowana przez niezależnych rzeczoznawców przy uwzględnieniu warunków rynkowych występujących na dzień wyceny.

Wycena rezerw

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych (odprawy emerytalne i rentowe) ustalane są na podstawie wewnętrznych szacunków i są one aktualizowane na koniec każdego roku obrotowego. Szacunków dokonuje się na podstawie wzorów wyprowadzonych na podstawie dotychczasowego doświadczenia. Z racji tego, że mają one charakter szacunków, choć najlepszych w ocenie kierownictwa, może być z nimi związana niepewność.

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków oraz gdy można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego zobowiązania. Spółki Grupy nie tworzą rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych. Z uwagi na nieistotne dla sprawozdania wartości oszacowanych wstępnie takich rezerw, Grupa zdecydowała ich nie tworzyć.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty dochód podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Grupa wykorzystuje szacunki w celu określenia wartości godziwej instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w notce 60 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Ujmowanie przychodów

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznaje się dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd jednostki dominującej dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatności, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. Przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego.

8. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związanej z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek finansowych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

Czas trwania jednostki dominującej oraz wchodzący w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

8.1 Podstawa konsolidacji

W stosunku do wszystkich jednostek zależnych Grupa stosuje metodę konsolidacji pełnej.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Rachunek zysków i strat został sporządzony w wariantcie kalkulacyjnym, a rachunek przepływów pieniężnych - metodą pośrednią.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w polskich złotych, o ile nie wskazano inaczej. W jednostce dominującej oraz w spółkach zależnych walutą funkcjonalną jest polski złoty. Walutą funkcjonalną dla spółki Marysia Development s.l. jest EURO.

i2 Development S.A., jako podmiot dominujący, sporządza sprawozdanie skonsolidowane dla całej Grupy Kapitałowej. Jest ono przechowywane w siedzibie podmiotu dominującego oraz podlega publikacji na stronie internetowej <http://www.i2Development.pl>

Sprawozdania jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej. Udziały niekontrolujące to kapitały w jednostce zależnej, których nie możemy bezpośrednio lub pośrednio przyporządkować do jednostki dominującej.

8.2 Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSR zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Sprawozdania spółek wchodzących w skład Grupy sporządzane są wg lokalnych standardów, a następnie podlegają przekształceniu na MSR/MSSF.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty niezawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

8.3 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty (PLN). Dla celów prezentacyjnych wybrane pozycje sprawozdań są przeliczane na walutę euro. Sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zostały przeliczone na walutę sprawozdawczą w oparciu o zasady wynikające z Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 21.

9. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę po raz pierwszy

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów obowiązujących dla okresów rocznych:

MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard zastępuje MSR 17 i kilka interpretacji. Poza zmianą definicji leasingu wprowadza znaczne zmiany w rachunkowości leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do użytkowania” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do użytkowania jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W określonych sytuacjach wskazanych w standardzie zobowiązanie z tytułu leasingu podlega aktualizacji wyceny, której skutki, co do zasady ujmowane są, jako korekta wartości prawa do użytkowania. Zarząd Spółki dominującej oszacował wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe. Zgodnie z analizą, wprowadzenie MSSF 16 nie wpływa istotnie na prezentację danych w sprawozdaniu finansowym.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa posiadała prawa wieczystego użytkowania gruntu następujących nieruchomości:

- przy ul. Kaszubskiej we Wrocławiu – sprzedaż lokali nabywcom w 2020 roku,
- przy ul. Hallera we Wrocławiu – sprzedaż lokali nabywcom w 2020 roku,
- przy ul. Igielnej we Wrocławiu,
- przy ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu,
- przy ul. Stalowej we Wrocławiu.

Na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa posiadała prawa wieczystego użytkowania gruntu następujących nieruchomości:

- przy ul. Legnickiej we Wrocławiu – sprzedaż lokali nabywcom w 2019 roku,
- przy ul. Kaszubskiej we Wrocławiu – sprzedaż lokali nabywcom w 2020 roku,
- przy ul. Hallera we Wrocławiu – sprzedaż lokali nabywcom w 2020 roku,
- przy ul. Igielnej we Wrocławiu,
- przy ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu.

Na wszystkich gruntach realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie lub planowane jest ich rozpoczęcie w latach 2020 oraz 2021. Zakończenie realizowanych inwestycji planowane jest do 2023 roku.

Co do umów zawartych przed dniem 1 stycznia 2019 roku Grupa korzysta z uproszczenia na podstawie przepisów przejściowych do MSSF 16, załącznik C paragraf 3, prezentując te umowy tak, jak były prezentowane wcześniej, tj. jak umowy nie zidentyfikowane wcześniej jako umowy zawierające leasing.

Wartość praw wieczystego użytkowania gruntów na dzień 1 stycznia 2019 wynosiła 3.268,562,31 złotych, na dzień 31 grudnia 2019 roku 3.185.690,21 złotych. Prawa wieczystego użytkowania gruntów w niniejszym sprawozdaniu oraz w sprawozdaniu na dzień 31 grudnia 2018 roku zostały zaprezentowane w zapasach.

Na dzień 1 stycznia 2019 roku oraz na 31 grudnia 2019 roku Grupa posiadała następujące umowy najmu powierzchni biurowej:

- umowa najmu z dnia 14 września 2016 roku zawarta przez i2 Development SA, dotyczy powierzchni biurowej 362 m² na 1 piętrze budynku oraz 135 m² na kondygnacji -1 w budynku przy ul. Łaciarskiej 4b we Wrocławiu, umowa zawarta została na okres 10 lat,
- umowa najmu z dnia 28 grudnia 2016 roku zawarta przez Chamielec Architekci Sp. z o.o., dotyczy powierzchni biurowej 99,01 m² przy ul. Łaciarskiej 4b we Wrocławiu, umowa zawarta została na okres 10 lat.
- Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółki Grupy są stroną następujących umów leasingowych:
 - umowa na składarkę – umowa zawarta w 2016, do stycznia 2020 roku,
 - samochód osobowy BMW – umowa zawarta w 2017 roku, do lipca 2020 roku,
 - rozdzielacz hydrauliczny – umowa zawarta w 2018 roku, do grudnia 2021 roku,
 - samochód osobowy Ford Tourneo - umowa zawarta w 2019 roku, do sierpnia 2023 roku.

Zarząd Grupy przeanalizował wpływ MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 1 stycznia oraz 31 grudnia 2019 roku. Zdyskontowano wartości dla wszystkich umów, na podstawie uzyskanych wyników uznano wpływ MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako nieistotny. Dlatego też odstąpiono od ujęcia tych kalkulacji w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W roku 2019 nabyto prawo użytkowania wieczystego dla gruntu przy ul. Stawowej oraz zawarto umowę leasingową na samochód osobowy. Obie transakcje pozostają bez istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie.

- KIMSF 23 „Niepewność, co do traktowania podatkowego dochodu”

Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów dotyczących podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy.

Kluczową kwestią jest ocena, czy zastosowana interpretacja podatkowa zostanie prawdopodobnie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Jednostka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8. Uznano, że interpretacja nie ma znaczącego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie). Grupa szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.

- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” (zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu). Zmiany wyjaśniają, w jaki sposób jednostki ujmują koszty w przypadku wystąpienia zmiany w programie określonych świadczeń. Standard nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 28 „Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”. Zmiany wyjaśniają, że jednostki ujmują inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach, dla których nie jest stosowana metoda praw własności, zgodnie z MSSF 9 Instrumenty finansowe. Standard nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe.

Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):

- MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy, jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
- MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
- MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.
- MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

10. Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony. Przewiduje się, że standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później, Przewiduje się, że standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy,
- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF. Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. Przewiduje się, że standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy,

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”. Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym, jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć, dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF

Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały, zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później i w ocenie Grupy nie wpłyną na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, niepewność związana z instrumentami pochodnymi opartymi na stopach procentowych nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw, jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Grupa nie zdecydowała na wcześniejsze zastosowanie żadnego z wyżej wymienionych standardów, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Zarząd jest w trakcie analizy wpływu powyższych standardów na sprawozdanie finansowe Grupy. Zarząd nie przewiduje, by opisane wyżej standardy mogły mieć istotny wpływ na dane finansowe Grupy w okresie, kiedy zostaną po raz pierwszy zastosowane.

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekty błędu.

11. Korekta błędu

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekty błędu.

12. Zmiana szacunków

W okresie bieżącym nie miała miejsca zmiana metod dokonywania szacunków, która miałaby wpływ na okres bieżący okres lub na okresy przyszłe.

13. Istotne zasady rachunkowości

Przyjęte i opisane poniżej zasady rachunkowości będą stosowane w kolejnym opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

13.1 Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

Jednostki zależne, kontrolowane przez podmiot dominujący w Grupie Kapitałowej, spełniające definicję przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 3, zostały objęte konsolidacją metodą pełną. Kontrola jest to podleganie ekspozycji na zmienne wyniki finansowe oraz możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników poprzez sprawowanie władzy nad daną jednostką.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli.

Przyjmuje się, że jednostka dominująca sprawuje kontrolę, jeżeli posiada bezpośrednio lub pośrednio (poprzez inne jednostki zależne) więcej niż połowę praw głosu w danej jednostce, chyba, że w wyjątkowych okolicznościach można w sposób oczywisty udowodnić, że taka własność nie powoduje sprawowania kontroli. O sprawowaniu kontroli można mówić także wtedy, gdy jednostka posiada połowę lub mniej niż połowę głosów i jednocześnie:

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

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca łączy sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz jednostek zależnych poprzez sumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych, przychodów oraz kosztów.

Prezentacja w sprawozdaniu finansowym powinna być tak zapewniona, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła pojedynczą jednostkę. W tym celu dokonuje się:

- wyłączenia wartości bilansowej inwestycji jednostki dominującej w każdej z jednostek zależnych oraz tej części kapitału własnego spółek zależnych, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej,
- określenia udziałów mniejszości w zysku lub stracie netto skonsolidowanych jednostek zależnych za dany okres sprawozdawczy,
- określenia i odrębnego zaprezentowania od kapitału własnego jednostki dominującej udziałów mniejszości w aktywach netto konsolidowanych jednostek zależnych.

Salda rozliczeń między jednostkami Grupy Kapitałowej, transakcje, dywidendy, przychody i koszty wyłącza się w całości. Zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz grupy, ujęte w aktywach – środkach trwałych, zapasach wyłącza się w całości.

Jeśli straty oznaczają utratę wartości dokonuje się stosownych odpisów aktualizujących wartość.

Zasady konsolidacji spółek zależnych niespełniających definicji przedsięwzięcia

Jeżeli jednostka obejmuje kontrolę nad jednostkami, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia, połączenie tych jednostek nie stanowi połączenia jednostek gospodarczych w rozumieniu MSSF 3. Jeżeli jednostka przejmuje grupę aktywów lub aktywów netto, które nie stanowią przedsięwzięcia, przypisuje koszt tej grupy na poszczególne możliwe do zidentyfikowania aktywa i zobowiązania wchodzące w jej skład na podstawie ich względnych wartości godziwych na dzień przejęcia. W przypadku jednostek, w których udział Grupy nie przekracza 50%, Zarząd Spółki na każdy dzień bilansowy dokonuje oceny przesłanek, czy Grupa sprawuje kontrolę nad tą jednostką.

Jeżeli Grupa posiada mniej niż 50% udziałów w danym podmiocie, a mimo tego sprawuje kontrolę operacyjną i finansową nad tym podmiotem, kontroluje organy zarządzające i nadzorujące spółki to uznaje, że istnieje zależność i taka spółka podlega konsolidacji metodą pełną.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 12 miesięcy zakończony dniem 31 grudnia 2019 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

13.2 Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)

Udziały w jednostkach współzależnych, gdzie Grupa sprawuje współkontrolę, są ujmowane metodą praw własności. Przed obliczeniem udziału w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia danych finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę.

Ocena inwestycji w spółki współzależne pod kątem utraty wartości ma miejsce, kiedy istnieją przesłanki wskazujące na to, że nastąpiła utrata wartości lub odpis z tytułu utraty wartości dokonany w latach poprzednich już nie jest wymagany.

13.3 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Dla jednostek, których walutą funkcjonalną jest PLN, transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania zagranicznych jednostek zależnych, których walutą funkcjonalną jest inna waluta niż złoty polski, są przeliczane na walutę prezentacji Grupy po kursie obowiązującym na dzień bilansowy, a ich rachunki zysków i strat są przeliczane według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakońzonego miesiąca. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jako odrębny składnik. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, skumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Dane finansowe przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 PLN/EUR, 31 grudnia 2018 – 4,3000 PLN/EUR roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakońzonego miesiąca, następujących w okresach sprawozdawczych 1 stycznia 2019 – 31 grudnia 2019 - 4,2980 PLN/EUR, 1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018 – 4,2669 PLN/EUR.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następującej jednostce zagranicznej:

- Marysia Development s.l.

13.4 Rzeczowe aktywa trwale

Środki trwałe

Środki trwałe są wykazywane w cenie nabycia (powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania) lub koszcie wytworzenia, pomniejszonym o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe są amortyzowane liniowo począwszy od miesiąca, w którym jest on dostępny do użytkowania. Stawki amortyzacji wynikają z okresów ekonomicznej użyteczności aktywów.

Stawki amortyzacyjne w Grupie kształtują się na następującym poziomie:

- budynki i budowle 1,5% - 10%,
- urządzenia techniczne i maszyny 20% - 30%,
- sprzęt komputerowy 33%, środki transportu 20%,
- pozostałe środki trwałe 10% - 20%,
- wartości niematerialne i prawne 4% - 50%.

Inwestycje w obce obiekty wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszone o odpisy amortyzacyjne. Długość amortyzacji odpowiada okresowi najmu takiego obcego obiektu lub okresowi jego użyteczności, jeżeli ten jest krótszy.

Każdorazowo, po wykonaniu modernizacji, koszt ten ujmowany jest w wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych, jeżeli kryteria ujmowania są spełnione. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia, lub gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści ekonomiczne wynikające z dalszego użytkowania lub sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu, obliczone, jako różnica między wpływami ze sprzedaży a wartością bilansową usuwanego składnika aktywów, ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie i kwocie ustalonej zgodnie z MSSF 15.

Inwestycje

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Jednostka klasyfikuje składnik aktywów trwałych (lub grupę), jako przeznaczony do sprzedaży, jeśli jego wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie.

Jednostka wycenia składnik aktywów trwałych (lub grupę) zaklasyfikowany, jako przeznaczony do sprzedaży w kwocie niższej z jego wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

Nakłady ponoszone w okresie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w rachunku zysków i strat, jako koszt.

13.5 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane początkowo w wartości równej cenie nabycia, powiększonej o koszty transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt zastąpienia części nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości. Po początkowym ujęciu nieruchomości są wykazywane w wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wartości godziwe są określane na dzień bilansowy na podstawie niezależnych wycen rzeczoznawców. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości są ujmowane w rachunku zysków i strat tego okresu, w którym powstały.

Przeniesienie aktywów do nieruchomości inwestycyjnych (reklasyfikacja np. ze środków trwałych, lub środków trwałych w budowie) następuje tylko wtedy, gdy zmienia się sposób użytkowania przez właściciela, potwierdzone bądź przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, bądź rozpoczęcie użytkowania na podstawie umowy leasingu. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części „Rzeczowe aktywa trwałe” aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

Przeniesienie inwestycji z nieruchomości do aktywów trwałych i zapasów lub z zapasów do nieruchomości

W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Nieruchomości przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki ujmowane są w pozycji zapasy.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano likwidacji lub sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w momencie przejęcia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem aktywów zgodnie z wymogami MSSF 15. Kwotę wynagrodzenia w ramach transakcji zbycia nieruchomości inwestycyjnej ustala się zgodnie z wymogami MSSF 15 dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej.

Nabycie nieruchomości przeznaczonej do modernizacji

W przypadku, gdy Grupa nabywa nieruchomość inwestycyjną, która wymaga poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych, jej początkową wartość wycenia się w cenie nabycia. Wartość nakładów adaptacyjnych zostaje aktywowana w wartości początkowej nieruchomości, do czasu zakończenia prac modernizacyjnych. Nieruchomość na czas niezbędnych robót pozostaje nieruchomością inwestycyjną i nie jest przeklasyfikowywana do nieruchomości zajmowanych przez właściciela (środki trwałe w budowie). Wycena takiej nieruchomości w trakcie modernizacji, jak również po jej zakończeniu odbywa się zgodnie z MSR 40, tj. wartość nieruchomości podlega każdorazowo wycenie na dzień bilansowy do wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

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 od momentu, gdy jest możliwe wiarygodne ustalenie tej wartości.

13.6 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, (jeżeli spełniają kryteria rozpoznawania dla prac badawczych i rozwojowych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia.

Każdorazowo Grupa ocenia, czy dana wartość niematerialna ma ograniczony czy nieokreślony okres użytkowania.

Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okres amortyzacji w odniesieniu do wartości niematerialnych wynosi jak poniżej:

- nabyte prawa majątkowe, licencje i koncesje - nie krócej niż 4 lata i nie dłużej niż 25 lat, oprogramowanie komputerów - nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 7 lat,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne - nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 7 lat. Koszty prac badawczych nie podlegają aktywowaniu i są prezentowane w rachunku zysków i strat, jako koszty w okresie, w którym zostały poniesione,
- koszty prac rozwojowych są amortyzowane metodą liniową przez przewidywany okres ich ekonomicznej przydatności. W przypadku, gdy niemożliwe jest wyodrębnienie wytworzonego we własnym zakresie składnika aktywów, koszty prac rozwojowych są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich usunięcia z bilansu.

Koszty prac badawczych i rozwojowych

Koszty prac badawczych są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego wymagający, aby składniki aktywów były ujmowane według cen nabycia/kosztów wytworzenia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie, – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściowej, – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Wartość firmy

Wartość firmy powstaje z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej spełniającej definicję „przedsięwzięcia” w rozumieniu MSSF 3 i stanowi nadwyżkę wynagrodzenia przekazanego za kontrolę nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przyjętych aktywów netto jednostki.

Po początkowym ujęciu wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji, natomiast na koniec każdego roku obrotowego podlega ona testowi z tytułu utraty wartości.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek, lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment działalności zgodnie z definicją podstawowego lub uzupełniającego wzoru sprawozdawczości finansowej Grupy określonego na podstawie MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwanej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

13.7 Leasing

Grupa, jako leasingobiorca

Dla każdej umowy zawartej 1 stycznia 2019 roku lub później Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany, jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty, jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana, jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a więc w rzeczowych aktywach trwałych.

Grupa, jako leasingodawca

Jako leasingodawca Grupa klasyfikuje umowy, jako leasing operacyjny lub finansowy. Leasing jest ujmowany, jako finansowy, jeśli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. W przeciwnym wypadku leasing jest traktowany, jako operacyjny.

W przypadku subleasingu oceny dokonuje się w kontekście aktywa z tytułu prawa do użytkowania a nie bazowego składnika aktywów.

13.8 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba, że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku, którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się, jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

13.9 Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane, jako część kosztu wytworzenia środków trwałych i zapasów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w nocie 30.

14. Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Grupa wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Grupa wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe pozycjach „Pożyczki i należności”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Pozostałe aktywa finansowe”. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta. Przychody z tytułu odsetek ustalanych metodą efektywnej stopy procentowej Grupa ujmuje w wyniku w odrębnej pozycji.

Straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejszone o zyski z tytułu odwrócenia odpisów aktualizujących Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych”. Zyski i straty powstałe w związku z wyłączeniem aktywów należących do tej kategorii ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Zysk (strata) z zaprzestania ujmowania aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie”. Pozostałe zyski i straty z aktywów finansowych ujmowane w wyniku, w tym różnice kursowe, prezentowane są, jako przychody lub koszty finansowe.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała aktywów finansowych kwalifikujących się do tej kategorii wyceny.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Grupa zalicza aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują inwestycje w instrumenty kapitałowe niebędące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu ani warunkową zapłatą w ramach połączenia przedsięwzięć, w odniesieniu, do których w momencie początkowego ujęcia Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Grupa dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych. W tej kategorii Grupa ujmuje akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe”.

Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie ujmowania tych aktywów. Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych” po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych:

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 5 lat, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.
- W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Grupa zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu.

Grupa przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 90 dni. Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 365 dni.

14.1 Wbudowane instrumenty pochodne

Zgodnie z MSSF 9 dla umów niespełniających definicji aktywa finansowego stosuje się zasady opisane poniżej.

Wbudowane instrumenty pochodne są oddzielane od umów i traktowane jak instrumenty pochodne, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany;
- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego;
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są odnoszone do rachunku zysków i strat.

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w podobny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne, które nie są uznane za instrumenty zabezpieczające.

Zakres, w którym zgodnie z MSSF 9 cechy ekonomiczne i ryzyko właściwe dla wbudowanego instrumentu pochodnego w walucie obcej są ściśle powiązane z cechami ekonomicznymi i ryzykiem właściwym dla umowy zasadniczej (głównego kontraktu) obejmuje również sytuacje, gdy waluta umowy zasadniczej jest walutą zwyczajową dla kontraktów zakupu lub sprzedaży pozycji niefinansowych na rynku dla danej transakcji.

Oceny, czy dany wbudowany instrument pochodny podlega wydzieleniu Grupa dokonuje na moment jego początkowego ujęcia. W przypadku instrumentów wbudowanych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych Grupa dokonuje oceny wbudowanych instrumentów pochodnych na dzień połączenia, który to dzień jest dniem ich początkowego ujęcia przez Grupę.

14.2 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

15. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Nieruchomości (grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntów) nabyte w celu prowadzenia inwestycji deweloperskiej lub budowlanej przeznaczone do sprzedaży w toku działalności deweloperskiej Grupy są prezentowane w zapasach, w pozycji towary.

Wartość zakupionych gruntów pod budowę obciąża koszt własny sprzedaży dopiero po zakończeniu inwestycji i sprzedaży.

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne to środki zgromadzone na rachunkach bankowych i w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy oraz o dużej płynności.

Środki pieniężne wycenia się w wartości nominalnej, z tym, że wartość środków na rachunkach bankowych obejmuje także skapitalizowane, dopisane do stanu środków na rachunku bankowym odsetki.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych wykazywana jest w rachunku przepływów pieniężnych w odrębnej pozycji „zmiana stanu środków na rachunkach deweloperskich”.

17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej,

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenienia się w zamortyzowanym koszcie.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane, jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane, jako przeznaczone do obrotu, chyba, że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat, jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami, Grupa ujmuje, jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje, jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnie wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Dywidendy

Dywidendy na rzecz akcjonariuszy ujmuje się, jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie do momentu wypłaty.

19. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek prawny lub zwyczajowy wynikający ze zdarzeń przeszłych oraz gdy jest prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wypływ korzyści ekonomicznych i można wiarygodnie oszacować ich wartość. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany, jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

20. Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe

Spółki Grupy w swoich regulaminach nie mają wpisanych praw do nagród jubileuszowych lub odpraw emerytalnych. Lokalne prawa, na podstawie, których działają spółki Grupy wymagają tworzenia rezerw na odprawy emerytalne. Z uwagi na niewielkie ewentualne wysokości takich rezerw Grupa zdecydowała ich nie tworzyć.

21. Płatności w formie akcji własnych

W Grupie nie występują płatności w formie akcji własnych.

22. Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne

Spółki Grupy nie przeznaczają zysku na cele pracownicze lub fundusze specjalne. Zysk przeznaczany jest na kapitał zapasowy bądź na wypłatę dywidendy.

23. Dotacje

Dotacje rządowe, łącznie z niepieniężnymi dotacjami wykazywanymi w wartości godziwej, ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa spełni warunki związane z daną dotacją oraz, że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana. W przypadku, gdy dotacja dotyczy danej pozycji kosztowej, wówczas jest ona ujmowana, jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować. Natomiast w przypadku, gdy dotacja dotyczy określonego składnika aktywów, wówczas jej wartość godziwa jest ujmowana na koncie przychodów przyszłych okresów, a następnie jest stopniowo ujmowana w rachunku zysków i strat, jako przychód proporcjonalnie do odpisów amortyzacyjnych dokonywanych od tego składnika aktywów.

24. Przychody

Przychody ze sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych są ujmowane w okresie wypełniania zobowiązania na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji, jeżeli kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

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

Przychody z działalności deweloperskiej

Przychody z usług deweloperskich (budowa mieszkań i lokali usługowych) ujmowane są w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania nieruchomości zostały przeniesione na kupującego. Grupa rozpoznaje przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego. Uznaje się, iż przeniesienie kontroli na nabywcę następuje w momencie spełnienia obydwu powyższych warunków.

Przychody ujmowane w sprawozdaniu uwzględniają ewentualne rabaty, które są udzielane na moment podpisania umowy deweloperskiej. Ze względu na różnorodność projektów i strukturę klientów Grupa nie stosuje jednolitego systemu bonusowego. Umowy deweloperskie przewidują ewentualne kary, wynikające z nieterminowego przekazania lokalu oraz nieterminowego podpisania aktu przenoszącego własność lokalu.

Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane według efektywnej stopy procentowej, sukcesywnie w miarę ich naliczania w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

25. Podatki

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych.

Podatek wykazany w rachunku zysków i strat to podatek bieżący obciążający wynik okresu sprawozdawczego Grupy oraz część odroczonego, stanowiąca zmianę stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie.

Podatek odroczonego

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczonego jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na podatek odroczonego ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczonego powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu,

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą w innych całkowitych dochodach dotyczących pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczącym pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Podatek od towarów i usług

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

gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio, jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

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

26. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto Grupy oraz zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej za dany okres przez liczbę akcji w okresie sprawozdawczym. Każda emisja akcji zwykłych w trakcie roku obrotowego uprawnia do dywidendy od początku roku obrotowego.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej przez prawdopodobną liczbę akcji uwzględniającą liczbę rozwadniających akcji zwykłych.

27. Kapitał własny

Kapitał własny to aktywa pomniejszone o zobowiązania i rezerwy na zobowiązania. Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami statutu.

28. Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

Aktywa z tytułu umowy o wykonanie prac budowlanych

Jako pozycję wycena kontraktów budowlanych Grupa wykazuje wartość sprzedaży niefakturowanej wynikającej z rozliczenia długoterminowych kontraktów. Sprzedaż niefakturowana obliczana jest, oddzielnie dla każdego kontraktu, jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży rozpoznanymi wg zasad (polityk) rachunkowości a wartością zafakturowaną na odbiorców w związku z realizacją kontraktu.

Wartość zafakturowana na odbiorców w związku z realizacją kontraktu uwzględnia faktury wystawione na odbiorców w momencie odbioru usług.

Bierne rozliczenia międzyokresowe

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy (obejmują przychody przyszłych okresów).

Grupa prezentuje w rozliczeniach międzyokresowych biernych m.in.:

Nadwyżkę (zobowiązanie wynikające z umowy) wartości zafakturowanej na odbiorców w związku z realizacją kontraktu nad przychodami ze sprzedaży rozpoznanymi wg zasad określonych w polityce rachunkowości, otrzymane od odbiorców zaliczki na poczet realizowanych kontraktów rozliczanych metodą stopnia zaawansowania.

29. Informacje dotyczące segmentów działalności

Organizacja i zarządzanie przedsiębiorstwem odbywają się w podziale na segmenty, uwzględniające rodzaj oferowanych wyrobów i usług. Każdy z segmentów operacyjnych stanowi strategiczną jednostkę gospodarczą, oferującą inne wyroby i towary. Segmenty operacyjne są agregowane w segmenty sprawozdawcze w oparciu o charakter działalności.

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

- działalność deweloperska,
- działalność budowlana (generalne wykonawstwo budowlane)
- pozostałe – w którego skład wchodzi pozostałe spółki grupy kapitałowej.

Grupa rozlicza transakcje między segmentami w taki sposób, jakby dotyczyły one podmiotów niepowiązanych – przy zastosowaniu bieżących cen rynkowych. Grupa analizuje również segmenty geograficzne, które są zbieżne z krajami, na którym działa dany dystrybutor.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki i2 Development S.A., która jest Spółką dominującą w Grupie Kapitałowej. Stosowane zasady pomiaru segmentów operacyjnych są zbieżne z zasadami rachunkowości zastosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd Spółki dominującej dokonuje oceny wyników segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) netto z działalności. Aktywa Grupy, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności segmentu operacyjnego, nie są alokowane do aktywów segmentu operacyjnego. Podatek dochodowy Grupy podzielony pomiędzy segmenty zgodnie z przypisaniem podmiotu zależnego do segmentu operacyjnego.

Informacje dotyczące segmentów działalności sporządza się zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzenia i prezentacji skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. Nie występują różnice w pomiarze zysków i strat segmentów oraz zysków i strat jednostki, nie występują również różnice pomiędzy wyceną aktywów i zobowiązań segmentów oraz wyceną aktywów i zobowiązań jednostki.

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku:

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019- 31.12.2019 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08
Przychody ze sprzedaży produktów	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	95 924 248,35	17 495 969,70	23 432,00	113 443 650,05
Koszt sprzedanych produktów	95 924 248,35	17 495 969,70	23 432,00	113 443 650,05
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	24 041 942,63	1 110 370,48	1 197 554,92	26 349 868,03
Koszty sprzedaży	700 478,73	61 438,67	377 992,46	1 139 909,87
Koszty ogólnego zarządu	6 074 138,26	2 485 285,53	1 178 460,88	9 737 884,67
Pozostałe przychody operacyjne	24 311 860,09	0,00	46 097,52	24 357 957,61
Pozostałe koszty operacyjne	709 017,17	672 391,34	1 917 968,77	3 299 377,28
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	40 870 168,56	-2 108 745,06	-2 229 269,67	36 532 153,82
Przychody finansowe	1 243 641,62	0,00	772 945,78	2 016 587,40
Koszty finansowe	42 688 758,68	113 959,88	0,00	42 802 718,56
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-574 948,50	-2 222 704,94	-1 456 323,89	-4 253 977,34
Podatek dochodowy	-260 362,00	74 178,00	109 181,00	-77 003,00
Zysk (strata) netto z działalności	-314 586,50	-2 296 882,94	-1 565 504,89	-4 176 974,34

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2018- 31.12.2018 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	75 784 468,19	18 677 179,65	1 084 128,75	95 545 776,59
Przychody ze sprzedaży produktów	75 784 468,19	18 677 179,65	1 084 128,75	95 545 776,59
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	73 243 565,25	17 018 232,36	971 475,97	91 233 273,58
Koszt sprzedanych produktów	73 243 565,25	17 018 232,36	971 475,97	91 233 273,58
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 540 902,94	1 658 947,29	112 652,78	4 312 503,01
Koszty sprzedaży	1 108 451,80	0,00	0,00	1 108 451,80
Koszty ogólnego zarządu	7 770 864,66	2 509 461,12	0,00	10 280 325,78
Pozostałe przychody operacyjne	909 399,06	1 499 681,65	29 639,77	2 438 720,48
Pozostałe koszty operacyjne	312 859,49	1 611 870,10	1 078 563,40	3 003 292,99
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-5 741 873,95	-962 702,28	-936 270,85	-7 640 847,08
Przychody finansowe	40 093 742,65	0,00	337 638,65	40 431 381,30
Koszty finansowe	2 608 543,22	96 749,68	0,00	2 705 292,90
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 743 325,48	-1 059 451,96	-598 632,20	30 085 241,32
Podatek dochodowy	1 530 991,00	-428 420,00	29 553,00	1 132 124,00
Zysk (strata) netto z działalności	30 212 334,48	-631 031,96	-628 185,20	28 953 117,32

Działalność kontynuowana:

Okres zakończony 31 grudnia 2019 [w złotych]	Segment działalność deweloperska	Segment działalność budowlana	Wszystkie pozostałe segmenty	Razem	Wylączenia	Działalność ogółem
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08	0,00	139 793 518,08
Sprzedaż między segmentami	11 442,26	76 595 043,49	11 686 852,72	88 293 338,47	-88 293 338,47	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	309 190,04	688 267,55	817 344,19	1 814 801,78	22 543 155,83	24 357 957,61
Przychody segmentu ogółem	120 286 823,28	95 889 651,22	13 725 183,83	229 901 658,33	-65 750 182,64	164 151 475,69

Działalność kontynuowana:

Okres zakończony 31 grudnia 2018 [w złotych]	Segment działalność deweloperska	Segment działalność budowlana	Wszystkie pozostałe segmenty	Razem	Wylączenia	Działalność ogółem
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	75 784 468,19	18 677 179,65	1 084 128,75	95 545 776,59	0,00	95 545 776,59
Sprzedaż między segmentami	9 470,97	82 880 567,78	7 259 902,63	90 149 941,38	-90 149 941,38	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	906 173,83	1 499 681,65	83 985,00	2 489 840,48	-51 120,00	2 438 720,48
Przychody segmentu ogółem	76 700 112,99	103 057 429,08	8 428 016,38	188 185 558,45	-90 201 061,38	97 984 497,07

30. Przychody i koszty

30.1 Przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej

Z tytułu zawartych umów na sprzedaż nieruchomości Spółka posiada aktywa w postaci środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek na dostawy. Ich rozliczenie w roku 2019 i w roku poprzednim przedstawia się następująco:

	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Aktywa	43 796 108,58	31 847 656,05
Środki na rachunkach deweloperskich	43 796 108,58	31 847 656,05
Zobowiązania	76 340 051,78	60 991 069,77
Otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	76 340 051,78	60 991 069,77

Po podpisaniu umowy na sprzedaż nieruchomości klient dokonuje wpłat wg ustalonego harmonogramu. Ostatnia wpłata dokonywana jest przed wydaniem lokalu to jest przed przekazaniem korzyści. Wpłaty osób fizycznych dotyczących umów na dostawę lokali mieszkalnych dokonywane są ratami, proporcjonalnie do stopnia realizacji budowy na Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze (MRP), do których prowadzenia jest zobowiązana Spółka z Grupy. Środki te są zwalniane przez bank po weryfikacji poszczególnych etapów danego przedsięwzięcia deweloperskiego, – jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Otwarty MRP lub po przeniesieniu własności, – jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Zamknięty MRP. Spółka zasadniczo korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych. W związku z powyższym środki zgromadzone na MRP nie mogą być wykorzystane przez Spółkę z Grupy na finansowanie inwestycji do czasu ich zwolnienia przez bank. Umowy nieobjęte ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego dokonywane są przez klientów na rachunki bankowe Spółki z Grupy i od razu są wykorzystywane na finansowanie inwestycji.

Wszystkie wpłacone środki na poczet umów o sprzedaż nieruchomości, zarówno zgromadzone na MRP jak i zwolnione przez bank i wpłacone bezpośrednio na rachunki Spółki są ewidencjonowane, jako zobowiązania w pozycjach „Otrzymane zaliczki na dostawy”. Otrzymane zaliczki, które wpłacane były przez klientów bezpośrednio na rachunki Spółki, lub które zostały już zwolnione z MRP są wykazywane w kwotach netto (bez podatku VAT), natomiast zaliczki, które znajdują się na MRP są wykazywane w wartościach brutto. Przychód z otrzymanych zaliczek netto ewidencjonowany jest w momencie przekazania ryzyka i korzyści.

W tabeli poniżej przedstawiona została łączna kwota ceny transakcyjnej z podpisanych na dzień 31 grudnia 2019 roku umów deweloperskich i przedwstępnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach.

Poniższa tabela przedstawia wartość netto umów podpisanych do dnia 31 grudnia 2019 roku - pozostałych do rozliczenia w latach następnych- w tym do rozliczenia w latach 2020-2023:

Okres	[w złotych]
W roku 2020	124 390 096,79
W latach 2020-2023	86 346 761,56

W Grupie nie wystąpiły istotne zmiany w aktywach i zobowiązaniach z tytułu umów w roku 2019.

Poniższa tabela przedstawia wartość netto umów podpisanych do dnia 31 grudnia 2018 roku - pozostałych do rozliczenia w latach następnych- w tym do rozliczenia w latach 2019-2021:

Okres	[w złotych]
W roku 2019	38 580 733,81
W latach 2020-2021	168 030 071,66

Grupa realizuje kontrakty długoterminowe w ramach generalnego wykonawstwa. Grupa rozpoznaje przychody z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka kosztów nad przychodami) obciąża koszty operacyjne. Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować wyniku umowy o budowę, przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne.

Grupa prezentuje w aktywach kwoty należne od odbiorców (zamawiających) z tytułu prac wynikających z umowy, w odniesieniu do wszystkich umów w trakcie realizacji, w przypadku, których poniesione koszty powiększone o ujęte zyski (pomniejszone o ujęte straty) przewyższają należności wynikające z faktur częściowych. Nieuregulowane kwoty zafakturowane za pracę wykonaną w ramach umowy prezentowane są w pozycji należności, także kwoty zatrzymane przez odbiorców, jako kaucje gwarancyjne.

Grupa prezentuje w zobowiązaniach kwoty należne odbiorcom z tytułu prac wynikających z umowy, w odniesieniu do wszystkich umów w trakcie realizacji, w przypadku, których kwoty zafakturowane za pracę wykonaną w ramach umowy przewyższają poniesione koszty powiększone o ujęte przychody (pomniejszone o ujęte straty).

Wartość ujętych w skonsolidowanym bilansie aktywów i zobowiązań wynikających z wyceny kontraktów długoterminowych przedstawia się następująco:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Aktywa z tyt. kontraktów budowlanych	2 698 749,64	469 655,31
Zobowiązania z tyt. kontraktów budowlanych	2 528 699,21	568 705,45

Przychody z działalności operacyjnej w podziale na rodzaje działalności przedstawiały się następująco:

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019- 31.12.2019 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08
Przychody ze sprzedaży produktów	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2018- 31.12.2018r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	75 784 468,19	18 677 179,65	1 084 128,75	95 545 776,59
Przychody ze sprzedaży produktów	75 784 468,19	18 677 179,65	1 084 128,75	95 545 776,59
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00

Wszystkie przychody z tytułu świadczonych usług uzyskane zostały w kraju, na terenie miasta Wrocław.

30.2 Koszty według rodzajów

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Amortyzacja	409 748,93	458 525,97
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	54 475 067,42	34 556 353,31
Usługi obce	78 400 588,80	69 782 991,74
Podatki i opłaty	1 951 139,73	4 028 559,39
Koszty świadczeń pracowniczych	4 782 547,59	4 492 748,95
Pozostałe koszty rodzajowe	795 374,43	833 107,40
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:	140 814 466,90	114 152 286,76
Koszty sprzedaży	1 139 909,87	1 108 451,80
Koszty ogólnego zarządu	9 737 884,67	10 280 325,78

30.3 Pozostałe przychody operacyjne

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	6 097,56	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych w tym:	23 312 346,66	90 635,32
<i>Wycena nieruchomości do wartości godziwej</i>	23 309 775,83	0,00
Zysk z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0,00	0,00
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne:	1 039 513,39	2 348 085,16
<i>Obciążenia podwykonawców za sprzęt i naprawy sprzętów</i>	627 555,63	1 452 179,83
<i>Przychody z nieruchomości (czynsze za lokale, opłaty za części wspólne)</i>	287 152,03	161 636,63
<i>Należności otrzymane po wyroku sądowym</i>	34 520,17	1 047,00
<i>Odszkodowania</i>	4 987,38	9 251,85
<i>Rozwiązanie rezerwy</i>	0,00	640 000,00
<i>Pozostałe przychody operacyjne</i>	85 298,18	83 969,85
Pozostałe przychody ogółem	24 359 457,61	2 438 720,48

30.4 Pozostałe koszty operacyjne

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Utworzenie odpisu na należności, zapasy	443 124,61	724 045,40
Strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych aktywów trwałych	127 827,06	85 270,11
Odszkodowania i ugody wypłacone	0,00	0,00
Koszty egzekucji należności, należności nieściągalne, koszty sądowe	193 702,44	0,00
Kary umowne i odszkodowania pozostałe	74 955,22	46 086,48
Inne:	2 459 767,95	2 147 891,00
<i>Koszty utrzymania części wspólnych w trakcie sprzedaży</i>	<i>702 939,49</i>	<i>307 588,48</i>
<i>Koszty z tyt. najmu Master Lease</i>	<i>0,00</i>	<i>705 129,55</i>
<i>Koszty procesu inwestycyjnego</i>	<i>1 509 206,48</i>	<i>0,00</i>
<i>Rezerwy na koszty</i>	<i>215 198,26</i>	<i>21 320,00</i>
<i>Koszty komercjalizacji i zarządzania budynkiem</i>	<i>0,00</i>	<i>114 121,18</i>
<i>Koszty przestoju budowlanego</i>	<i>0,00</i>	<i>854 049,46</i>
<i>Pozostałe koszty operacyjne</i>	<i>32 423,72</i>	<i>145 682,33</i>
Pozostałe koszty ogółem	3 299 377,28	3 003 292,99

30.5. Przychody finansowe

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Przychody z tytułu odsetek bankowych	48 121,43	42 855,19
Przychody z tytułu objęcia papierów dłużnych	0,00	0,00
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	623 705,36	294 351,28
Przychody z tytułu odsetek od należności po terminie	101 118,99	0,00
Zysk ze zbycia inwestycji oraz odpisy aktualizujące	1 217 654,34	0,00
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0,00	94 174,83
Inne w tym:	25 987,28	40 000 000,00
Umowa przeniesienia pożytków z tyt. uczestnictwa w spółce komandytowej	0,00	40 000 000,00
Przychody finansowe ogółem	2 016 587,40	40 431 381,30

30.6. Koszty finansowe

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Odsetki od kredytów bankowych i otrzymanych pożyczek, w tym:	81 433,50	174 417,92
<i>Od kredytów bankowych, sald debetowych</i>	<i>69 696,86</i>	<i>50 036,67</i>
<i>Od otrzymanych pożyczek</i>	<i>11 736,64</i>	<i>124 381,25</i>
Odsetki od wyemitowanych papierów dłużnych	738 678,02	1 607 600,86
Odsetki budżetowe	156 295,21	5 290,46
Odsetki od innych zobowiązań	37 152,24	14 607,29
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	23 860,14	31 540,64
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja aktywów finansowych	0,00	0,00
Pozostałe-ujemne różnice kursowe w części stanowiącej nadwyżkę nad dodatnimi różnicami kursowymi za dany rok obrotowy w jednostce zależnej	0,00	0,00
Inne:	41 765 299,45	866 980,60
Koszty pośrednictwa finansowego	938 168,47	799 457,80
Dodatkowe koszty zw. z wcześniejszym wykupem obligacji	11 952,42	25 000,00
Strata na instrumentach dłużnych FIZ	0,00	6 428,31
Prowizja od umowy kredytowej	69 398,65	36 094,49
Porozumienie dot. umowy przeniesienia pożytków z tyt. uczestnictwa w spółce komandytowej	40 692 619,20	0,00
Różnice kursowe	53 160,71	4 855,13
Koszty finansowe ogółem	42 802 718,56	2 705 292,90

W związku z podpisaną w 2018 roku umową pomiędzy i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. a M.A. Fundusze sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (podmiotem powiązaniem niepodlegającym konsolidacji) z tytułu przeniesienia pożytków z tytułu uczestnictwa w spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. w I półroczu 2019 roku utworzono rezerwę na koszty związane z realizacją umowy w wysokości 18.442.000,00 złotych.

Rezerwa ta uwzględniała oszacowanie przychodu na podstawie podpisanych umów deweloperskich oraz rezerwacyjnych, a także uwzględniała przychody z lokali, miejsc parkingowych niesprzedanych, których cenę przyjęto na poziomie aktualnych cenników Spółki. Ponadto Spółka dokonała oszacowania kosztów niezbędnych do poniesienia do momentu uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie.

Spółka zaprojektowała, uzgodniła z instytucjami odbiorowymi i wdrożyła rozwiązania techniczne, które pozwoliły spełnić stawiane wymogi w zakresie zabezpieczeń przeciwpożarowych. Spółka uzgodniła z organami administracyjnymi optymalne rozwiązanie, które nie generowało tak znacznych nakładów, jak zakładano i kalkulowano na moment sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok. Łączna kwota szacunków kosztów to 54,1 mln zł. W dniu 21 sierpnia 2019 roku Spółka i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. uzyskała od Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu decyzję pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażami oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Decyzja ta stała się decyzją ostateczną w dniu 26 sierpnia 2019 roku.

W listopadzie 2019 roku na mocy porozumienia pomiędzy i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. a M.A. Fundusze sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (podmiotem powiązaniem niepodlegającym konsolidacji), zobowiązano obie strony transakcji do dokonania końcowego rozliczenia umowy przeniesienia pożytków w terminie do końca 2019 roku, bez przenoszenia jakichkolwiek pożytków za dalsze lata obrotowe spółki i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.

Mając na uwadze powyższe dokonano końcowego rozliczenia projektu oraz możliwych do wypłacenia przez Spółkę i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. kwoty pożytków, których wartość ostatecznie wyniosła 15.055.208,35 złotych. W ślad za podpisanym porozumieniem i mając na uwadze końcowe rozliczenie umowy pożytków Spółka M.A. Fundusze sp. z o.o. zobowiązała się do zapłaty z tytułu uczestnictwa i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. w spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. wynagrodzenia w kwocie 14.362.589,15 złotych. Na dzień bilansowy należne wynagrodzenie i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. otrzymała i rozliczyła. Na dzień 31 grudnia 2019 roku spółka M.A. Fundusze sp. z o.o. zapłaciła w ramach umowy 14.362.589,15 złotych, natomiast Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. wypłaciła z tytułu umowy przeniesienia pożytków kwotę 15.055.208,35 złotych, transakcja całościowo rozliczona w 2019 roku. Końcowy wynik transakcji wynosił 692.619,20 złotych. W dniu 21 sierpnia 2019 roku Spółka i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. uzyskała od Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu decyzję pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażami oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Decyzja ta stała się decyzją ostateczną w dniu 26 sierpnia 2019 roku.

30.7 Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży w tym:	0,00	0,00
Amortyzacja środków trwałych	0,00	0,00
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	0,00	0,00
Amortyzacja wartości niematerialnych	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży w tym:	0,00	0,00
Amortyzacja środków trwałych	0,00	0,00
Koszty z tytułu leasingu operacyjnego	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu w tym:	409 748,93	458 525,97
Amortyzacja własnych środków trwałych	111 476,71	114 466,19
Amortyzacja środków trwałych w leasingu	288 013,60	336 954,16
Amortyzacja wartości niematerialnych	10 258,62	7 105,62

30.8 Koszty świadczeń pracowniczych

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Wynagrodzenia	3 991 387,19	3 872 021,39
Koszty ubezpieczeń społecznych	791 160,40	620 727,56
Koszty świadczeń emerytalnych	0,00	0,00
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	0,00	0,00
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych	0,00	0,00
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	0,00	0,00
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	4 782 547,59	4 492 748,95
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	276 644,00	187 767,00
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	4 505 903,59	4 304 981,95

31. Podatek dochodowy

31.1 Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku przedstawiają się następująco:

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	655 857,00	223 350,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00	0,00
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-732 860,00	908 774,00
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	-77 003,00	1 132 124,00

31.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku przedstawia się następująco:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	-808 256,00	10 660 267,27
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk/(strata) niepodlegający opodatkowaniu	-1 959 109,00	11 349 615,00
Zysk/strata ze spółek komandytowych	-7 060 475,00	8 367 517,00
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	-5 909 621,00	7 678 170,00
Podatek według średniej stawki podatkowej obowiązującej w Grupie (19%)	-5 909 621,00	7 678 170,00
Odwrócenie rezerwy/aktywa na podatek odroczony spółek komandytowo-akcyjnych	0,00	0,00
Nieujęte straty podatkowe	9 331 010,00	10 057 369,00
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 832 772,00	2 101 169,00
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania	-7 003 914,00	-15 767 376,00
Nierozpoznane wcześniej aktywo podatkowe	0,00	0,00
Koszty tylko podatkowe	-3 188 139,00	-4 400 972,00
Przychody tylko podatkowe	5 593 749,00	554 990,00
Pozostałe	0,00	0,00
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	655 857,00	223 350,00
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	655 857,00	223 350,00
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0,00	0,00

Główne składniki obciążenia/uznania podatkowego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	655 857,00	223 350,00
Bieżące obciążenie z tyt. podatku dochodowego	655 857,00	223 350,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00	0,00
Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	-732 860,00	908 774,00
Obciążenie/uznanie z tyt. podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych	-732 860,00	908 774,00
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym	-77 003,00	1 132 124,00
Przypisanie działalności kontynuowanej	-77 003,00	1 132 124,00
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	0,00	0,00
Obciążenie/uznanie z tyt. podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tyt. rezerw na odprawy emerytalne	0,00	0,00
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	-77 003,00	1 132 124,00

Główne składniki obciążenia/uznania podatkowego w zestawieniu zmian w kapitale własnym	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy	0,00	0,00
Odroczony podatek dochodowy	0,00	0,00
Aktualizacja wyceny aktywów	0,00	0,00
Obciążenie /uznanie podatkowe wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym	0,00	0,00

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazany w rachunków i strat	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej	-4 253 977,34	30 085 241,32
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego	-4 253 977,34	30 085 241,32
Stawka podatkowa (w%)	0,19	0,19
Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej	655 857,00	223 350,00
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunków zysków i strat	655 857,00	223 350,00
Efektywna stawka podatkowa	-0,15	0,01

31.3 Odroczonego podatek dochodowy

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczonego.

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7 727 689,00	10 186 788,00
Odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań, różnice kursowe	1 488 394,00	6 037 816,00
Straty podatkowe	5 944 866,00	3 946 809,00
Niezapłacone faktury	941,00	941,00
Wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	12 740,00	3 606,00
Odpis na należności	280 748,00	197 616,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6 212 696,00	9 404 655,00
Odsetki od pożyczek i obligacji, różnice kursowe	2 872 734,00	5 838 433,00
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	58 505,00	51 474,00
Wycena kontraktów długoterminowych	2 968 425,00	2 709 916,00
Noty-obciążenia kary niezapłacone	309 131,00	171 171,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	3 901,00	633 661,00

32. Działalność zaniechana

W okresie 12 miesięcy 2019 oraz 2018 roku Grupa nie wykazywała działalności zaniechanej.

33. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 roku o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełne etaty. Grupa nie tworzy takiego funduszu.

34. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących na koniec okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących na koniec okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz akcji z prawdopodobnych przyszłych emisji).

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	-4 176 974,34	28 953 117,32
Zysk / Strata na działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	-4 176 974,34	28 953 117,32
Wpływ obligacji zamiennych na akcje	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	-4 176 974,34	28 953 117,32
<i>Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>-0,43</i>	<i>2,98</i>
<i>Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>-0,43</i>	<i>2,98</i>
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	9 700 000,00	9 700 000,00
Wpływ rozwodnienia		
Opcje na akcje	0,00	0,00
Prawdopodobna emisja akcji	0,00	0,00

Wszystkie zdarzenia, które miały miejsce w okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszych skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych zostały opisane w notce dotyczącej Kapitałów.

35. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Wynik skonsolidowany Grupy nie podlega podziałowi, a jedynie zatwierdzeniu. Spółka dominująca osiągnęła w 2019 roku zysk w wysokości 5.615.872,82 złotych. Zarząd Spółki proponuje przeniesienie zysku na kapitał zapasowy.

36. Rzeczowe aktywa trwałe

Stan na 31 grudnia 2019 roku [w złotych]	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu i pozostałe	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 roku	710 435,02	189 355,24	1 559 931,41	0,00	2 459 721,67
Nabycia	0,00	151 347,00	52 033,34	0,00	203 380,34
Reklasyfikacja ze środków w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne cesja	0,00	0,00	456 790,55	0,00	456 790,55
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 roku	710 435,02	340 702,24	1 155 174,20	0,00	2 206 311,46
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2019 roku	124 040,04	164 303,62	573 052,98	0,00	861 396,64
Odpis amortyzacyjny za okres	71 078,16	41 246,91	112 062,10	0,00	224 387,17
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- cesja, różnica kursowe	0,00	-32,62	0,00	0,00	-32,62
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2019 roku	195 118,20	205 583,15	685 115,08	0,00	1 085 816,43
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2019 roku	586 394,98	25 051,62	986 878,43	0,00	1 598 325,03
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 roku	515 316,82	135 119,09	470 059,12	0,00	1 120 495,03
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2018 roku	657 473,14	46 920,16	1 377 729,80	0,00	2 082 123,10
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 roku	586 394,98	25 051,62	986 878,43	0,00	1 598 325,03

Stan na 31 grudnia 2018 roku [w złotych]	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu i pozostałe	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 roku	710 435,02	189 355,24	1 682 911,98	0,00	2 582 702,24
Nabycia	0,00	0,00	456 790,55	0,00	456 790,55
Reklasyfikacja ze środków w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne cesja	0,00	0,00	579 771,12	0,00	579 771,12
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 roku	710 435,02	189 355,24	1 559 931,41	0,00	2 459 721,67
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2018 roku	52 961,88	142 435,08	305 182,18	0,00	500 579,14
Odpis amortyzacyjny za okres	71 078,16	22 130,74	354 836,45	0,00	448 045,35
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne- cesja, różnica kursowe	0,00	262,20	86 965,65	0,00	87 227,85
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2018 roku	124 040,04	164 303,62	573 052,98	0,00	861 396,64
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2018 roku	657 473,14	46 920,16	1 377 729,80	0,00	2 082 123,10
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 roku	586 394,98	25 051,62	986 878,43	0,00	1 598 325,03

Grupa nie posiada żadnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych, a które nie byłyby ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

37. Leasing

37.1 Zobowiązania z tytułu umów leasingu i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingobiorca

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółki Grupy są stroną następujących umów leasingowych:

- umowa na składarkę – umowa zawarta w 2016, do stycznia 2020 roku,
- samochód osobowy BMW – umowa zawarta w 2017 roku, do lipca 2020 roku,
- rozdzielacz hydrauliczny – umowa zawarta w 2018 roku, do grudnia 2021 roku,
- samochód osobowy Ford Tourneo - umowa zawarta w 2019 roku, do sierpnia 2023 roku.

37.2 Należności z tytułu umów leasingu i umów dzierżawy z opcją zakupu - Grupa jako leasingodawca

Grupa nie posiada środków trwałych na dzień 31 grudnia 2019 roku oddanych do użytkowania na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu.

38. Nieruchomości inwestycyjne

Pozycja występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy i2 Development S.A. i dotyczy:

- i2 Development Sp. z o.o. – lokal usługowy przy ul. Piłsudskiego o wartości godziwej 366.526,69 złotych. Spółka i2 Development Sp. z o.o. osiąga przychody z tytułu wynajmu powyższego lokalu,
- i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k. – lokale usługowe o wartości godziwej 18.217.784,00 złotych,
- i2 Development S.A. – lokale usługowe o wartości godziwej 8.220.705,00 złotych.

W 2019 roku Grupa dokonała reklasyfikacji lokali usługowych znajdujących się w spółkach i2 Development SA oraz i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. komandytowa z zapasów do inwestycji w nieruchomości. Grupa zamierza zatrzymać nieruchomości w celach uzyskania bezpośrednich korzyści w postaci wzrostu ich wartości oraz uzyskania pożytków z najmu. Wartość nieruchomości objętych reklasyfikacją wynosiła 16.138.089,13 złotych w koszcie wytworzenia, ich wartość godziwa wynosi łącznie 26.438.489,00 złotych. Wartości nieruchomości ustalono na podstawie wyceny przygotowanej przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o. z Poznania.

W marcu 2020 roku nieruchomości inwestycyjne przeniesiono do spółki celowej i2 JV Sp. z o.o., której przedmiotem działalności jest wynajem posiadanych lokali usługowych.

39. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

W 2019 roku Grupa dokonała reklasyfikacji z pozycji zapasów do nieruchomości inwestycyjnych w budowie lokali usługowych znajdujących się w trakcie budowy w spółce i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. komandytowa. Zarząd Grupy planuje uzyskanie w przyszłości korzyści z najmu oraz wzrostu wartości posiadanych nieruchomości. Wartość nieruchomości objętych reklasyfikacją wynosiła 34.193.636,80 złotych. Ich wartość godziwa na dzień bilansowy, przy uwzględnieniu stopnia zaawansowania budowy, wynosi 47.203.012,76 złotych. Wartości nieruchomości ustalono na podstawie wyceny przygotowanej przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o. z Poznania.

Grupa planuje po zakończeniu budowy lokali przeniesienie ich do spółki celowej i2 JV Sp. z o.o., której przedmiotem działalności jest wynajem posiadanych lokali usługowych.

40. Wartości niematerialne

Stan na 31 grudnia 2019 roku [w złotych]	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 roku	50 558 112,05	10 000,00	257 852,04	50 825 964,09
Nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 roku	50 558 112,05	10 000,00	257 852,04	50 825 964,09
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	8 000,02	245 262,54	253 262,56
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	1 999,98	8 258,64	10 258,62
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	10 000,00	253 521,18	263 521,18
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2019 roku	50 558 112,05	1 999,98	12 589,50	50 572 701,53
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 roku	50 558 112,05	0,00	4 330,86	50 562 442,91

Stan na 31 grudnia 2018 roku [w złotych]	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 roku	50 558 112,05	10 000,00	222 409,93	50 790 521,98
Nabycia	0,00	0,00	9 449,22	9 449,22
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 roku	50 558 112,05	10 000,00	231 859,15	50 799 971,20
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2018 roku	0,00	6 000,04	210 789,01	216 789,05
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	1 999,98	8 480,64	10 480,62
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	8 000,02	219 269,65	227 269,67
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2018 roku	50 558 112,05	3 999,96	11 620,92	50 573 732,93
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 roku	50 558 112,05	1 999,98	12 589,50	50 572 701,53

Grupa nie posiada wartości niematerialnych, do których tytuł prawny Grupy podlegałby ograniczeniom lub takim, które stanowiłyby zabezpieczenie zobowiązań.

Grupa nie posiada zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych.

Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skonsolidowanym bilansie na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 50.558.112,05 złotych.

Wartość firmy z konsolidacji podlega corocznemu testowi na utratę wartości.

Na dzień przejścia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego ośrodka wypracowującego środki pieniężne („CGU”), które mogą skorzystać z synergii połączenia. Za najniższy poziom w Grupie, do którego może zostać przypisana wartość firmy i na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze Grupa uznała segment operacyjny określony zgodnie z wymogami MSSF 8 Segmenty Operacyjne.

Test na utratę wartości bilansowej wartości firmy przeprowadzono w odniesieniu do aktywów netto powiększonych o wartość firmy.

Segment deweloperski

Kluczowe założenia wpływające na oszacowanie wartości użytkowej testowanych segmentów to:

- Stabilność rynkowych cen nieruchomości,
- Stabilność rynkowych cen materiałów budowlanych,
- Stabilność rynkowych cen usług budowlanych,
- Prowadzenie inwestycji na wrocławskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w segmencie premium,
- Rozwój segmentu rynku komercyjnego,
- Realizowanie projektów deweloperskich w oparciu o obecnie posiadany bank ziemi oraz nowe grunty.

Test został przeprowadzony w oparciu o bieżącą wartość szacowanych przepływów pieniężnych wszystkich aktualnie realizowanych projektów deweloperskich oraz będących w przygotowaniu, których uruchomienie nastąpi w 2020 oraz w 2021 roku. Dodatkowo założono pozyskanie nowych projektów, które zabezpieczą przepływy w latach 2021- 2023. Wyliczeń dokonano na podstawie prognoz na okres 2020 – 2023. Podstawę do planowanych przepływów pieniężnych stanowi wynik operacyjny w latach 2020 - 2023 oraz amortyzacja tego okresu, które zostały zdyskontowane. W okresie do 2023 roku założono realizację 24 przedsięwzięć deweloperskich, w tym realizację zarówno projektów mieszkaniowych jak i komercyjnych. Obliczona wartość potwierdza wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość firmy.

W teście na utratę wartości nie szacowano wartości rezydualnej.

Stopa dyskontowa przyjęta do kalkulacji odzwierciedla średnioważony koszt kapitału – przyjęta została na poziomie 9,0%.

Przeprowadzone analizy wrażliwości wskazują, iż najbardziej istotnym czynnikiem wpływającym na szacunek wartości użytkowej ośrodków wypracowujących środki pieniężne są rynkowe ceny lokali mieszkalnych.

Zarząd prognozuje, że żadna racjonalnie możliwa i wysoce prawdopodobna zmiana jakiegokolwiek kluczowego założenia przyjętego do analiz nie spowoduje, iż wartość bilansowa aktywów netto powiększonych o wartość firmy będzie wyższa od ich wartości odzyskiwalnej.

Na podstawie wyników przeprowadzonego testu nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów wartości firmy.

41. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa nie posiada udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

42. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości

Wartość firmy

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Wartość powstała przy nabyciu udziałów w:		
Concept Sp. z o.o. w likwidacji	4 069,90	4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15
Razem wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05

Wartość firmy w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku nie uległa zmianie.

Wartość firmy powstała w Grupie w 2014 roku wynika z nabycia udziałów w spółce Concept Sp. z o.o..

Wartość firmy powstała w 2015 roku wynika z nabycia aportem i2 Grupa sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi. W wartości firmy w wysokości 50.554 tysięcy złotych zawierają się pewne aktywa niematerialne, których nie można wyodrębnić w jednostce przejmowanej, ani wycenić w sposób wiarygodny, z uwagi na ich charakter. Wartości ujęte w tej pozycji obejmują efekt synergii uzyskanej po połączeniu, dywersyfikację działalności i źródeł dochodu oraz zwiększenie znaczenia na rynku.

Nie przewiduje się, aby jakakolwiek część ujętej wartości firmy podlegała odliczeniu dla celów podatkowych.

Wartość firmy stanowi różnicę pomiędzy ceną nabycia udziałów, a wartością godziwą przejętych aktywów netto.

Wartość firmy, która powstała w wyniku nabycia akcji w spółkach została zweryfikowana w zakresie utraty wartości na dzień bilansowy. Opis testu i jego rezultaty zostały opisane w notcie Wartości niematerialne i prawne niniejszych zasad (polityk) rachunkowości i dodatkowych not objaśniających.

Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

Nie wystąpiły.

Nabycie udziałów mniejszości w spółkach, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, jak również w roku 2018 nie było nabyć jednostek gospodarczych niespełniających definicji przedsięwzięcia.

43. Udzielone pożyczki

Wartość pożyczek udzielonych podmiotom wraz z należnymi odsetkami wynosi 4.454.671,84 złotych. Kwota 4.365.803,32 złotych to pożyczki długoterminowe, kwota 88.868,52 złotych przypada do spłaty w 2019 roku.

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Stan na 31 grudzień 2019 [w złotych]			Stan na 31 grudzień 2018 [w złotych]		
		Krótkoter.	Długoter.	Razem	Krótkoter.	Długoter.	Razem
i2 Finanse sp. z o.o.	pracownicy spółek z Grupy	0,00	0,00	0,00	152 375,76	203 669,04	356 044,80
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. Chamielec Architekci sp. z o.o.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	0,00	0,00	0,00	581 553,91	0,00	581 553,91
Chamielec Arkadiusz sp. z o.o.	Chamielec Arkadiusz	33 618,31	272 509,96	306 128,27	310 357,49	0,00	310 357,49
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k. *	52 921,23	0,00	52 921,23	52 921,33	0,00	52 921,33
i2 Development S.A.	Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.*	0,00	3 655 777,56	3 655 777,56	0,00	3 476 756,16	3 476 756,16
i2 Development S.A.	Misztal Investments sp. z o.o. *	0,00	0,00	0,00	310 915,07	0,00	310 915,07
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k. *	0,00	0,00	0,00	310 915,07	0,00	310 915,07
i2 Development S.A.	pracownicy spółek z Grupy	2 328,98	0,00	2 328,98	2 867,33	0,00	2 867,33
i2 Development S.A.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	0,00	437 515,80	437 515,80	0,00	0,00	0,00
Razem		88 868,52	4 365 803,32	4 454 671,84	1 721 905,96	3 680 425,20	5 402 331,16

*podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji

44. Inne aktywa długoterminowe

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

45. Świadczenia pracownicze

45.1 Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

45.2 Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

45.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

46. Zapasy

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	298 898 865,30	351 466 188,14
Produkty gotowe:	41 146 388,40	15 804 207,76
Towary	2 093 388,00	22 324 864,18
Inne	0,00	0,00
Zapasy ogółem	342 138 641,70	389 595 260,08

Wartość zapasów według poszczególnych projektów:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Bulwar Staromiejski	135 746 858,71	179 505 720,46
Piłsudskiego 89-91 (budynek A i B)	13 370 232,14	13 366 500,14
Ogrody Jordanowskie	0,00	115 225,64
Ogrody Grabiszyńskie	41 748 365,11	30 848 854,42
Ptasia / Podwórcowa	925 824,10	1 505 914,03
Stalowa	3 385 792,64	0,00
Igielna	2 793 867,30	2 779 847,70
Śrutowa 8	0,00	3 752,63
Piękna	0,00	2 499 183,56
Awicenny	63 865 021,24	43 699 028,80
Śrutowa	9 920 410,77	4 672 111,33
Legnicka/Przedmiejska	3 090 548,75	48 400 755,80
Powstańców Śląskich	35 141 384,62	32 897 832,14
Kaszubska	4 216 363,32	3 935 328,87
działka na Teneryfie	4 341 271,87	3 040 340,38
Żegiostowska	21 499 313,13	20 231 476,18
Stawowa	2 093 388,00	2 093 388,00
Razem	342 138 641,70	389 595 260,08

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

- W dniu 29 października 2015 roku spółka i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła umowę kredytową z mBankiem Hipotecznym S.A. zabezpieczona hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. przy Arsenale Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00045425/2.

Dzień ostatecznej spłaty tego kredytu wyznaczono na 20 października 2027 roku.

Kredyt ten został zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 228.000.000,00 złotych.

- W dniu 22 września 2017 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00249333/0. Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 30 września 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 88.616.060,00 złotych.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

- W dniu 15 czerwca 2018 roku i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. podpisała umowę kredytu z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. otrzymała do dyspozycji kredyt budowlany 24.302.000,00 zł oraz kredyt VAT do kwoty 1.100.000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie i refinansowanie kosztów projektu oraz sfinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z kosztami projektu przedsięwzięcia deweloperskiego „Ogrody Grabiszyńskie - etap I”, położonego we Wrocławiu przy ul. Gen. J. Hallera i ul. Grabiszyńskiej. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi nie później niż do dnia 31 grudnia 2019 roku zaś termin ostatecznej spłaty został ustalony na dzień 15 września 2020 roku.

Kredyt wypłacany jest w walucie PLN, oprocentowany według zmiennej stopy procentowej, będącej sumą stawki Banku i marży.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

- ustanowienie hipoteki umownej o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 38.103.000,00 zł na nieruchomości;
- oświadczenie Spółki i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku co do zobowiązań wynikających z umowy Kredytu 1 oraz Kredytu 2 sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do kwoty 48.604.000,00 zł.

Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

- W dniu 21 grudnia 2018 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Powszechną Kasą Oszczędnościową Bankiem Polskim S.A. Umowę Kredytu Inwestorskiego Nowy Dom na kwotę 6.876.904,00 złotych oraz Umowę Kredytu Obrotowego Odnawialnego na kwotę 350.000,00 złotych z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego pod nazwą „Nowa Kaszubska”, zlokalizowanego we Wrocławiu, przy ul. Kaszubskiej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV wydział Ksiąg wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach WR1K/00344957/6 i WR1K/00341573/9.

Termin spłaty obu kredytów przypada w dniu 30 czerwca 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone między innymi hipoteką umowną łączną do kwoty 10.840.356,00 złotych, wekslem In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.

- W dniu 1 kwietnia 2019 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Powszechną Kasą Oszczędnościową Bankiem Polskim S.A. Umowę Kredytu Inwestorskiego Nowy Dom na kwotę 7.395.000,00 złotych oraz Umowę Kredytu Obrotowego Odnawialnego na kwotę 350.000,00 złotych z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego pod nazwą „Śrutowa”, zlokalizowanego we Wrocławiu, przy ul. Śrutowej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV wydział Ksiąg wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach WR1K/00108887/8 i WR1K/00329623/5. Termin spłaty obu kredytów przypada w dniu 30 września 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone między innymi hipoteką umowną łączną do kwoty 11.617.500,00 złotych, wekslem In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
- Na nieruchomościach stanowiących działki o numerze 102/3 o powierzchni 0,0426 ha oraz 102/4 o powierzchni 0,1574 ha, położonych przy ulicy Piłsudskiego we Wrocławiu, ustanowiona jest hipoteka łączna do kwoty 21.000.000,00 zł na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Falken Invest sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie.

Obligacje zabezpieczone wyemitowane przez i2 Development S.A.

W dniu 17 września 2018 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał warunkowego przydziału 9.000 (dziewięć tysięcy) sztuk zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii G („Obligacje”) emitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 24 sierpnia 2018 roku, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 9.000.000 (dziewięć milionów) złotych, zgodnie z listą wstępnego przydziału ustaloną przez Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącego funkcję oferującego na potrzeby oferty obligacji.

Na zabezpieczenie Obligacji została ustawiona hipoteka łączna do kwoty 21.000.000,00 zł na:

- prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę numer 10/3, o powierzchni 0,6631 ha, położonej przy ulicy Żegiestowskiej numer 6 oraz prawie własności posadowionych na tej działce budynków stanowiących odrębną nieruchomość tj. innego budynku niemieszkalnego, czterokondygnacyjnego oraz budynku przemysłowego jednokondygnacyjnego,
- nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 10/12, o powierzchni 0,1524 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Żegiestowskiej

o nabyciu których Spółka informowała raportem bieżącym numer 50/2018 z dnia 11 września 2018 roku.

Dodatkowo Emitent poddał się także egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 21.000.000,00 (dwadzieścia jeden milionów) zł na rzecz Administratora Zabezpieczeń Obligacji.

W dniu 17 grudnia 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o zmianie Warunków Emisji Obligacji serii C wyemitowanych przez Spółkę w dniu 5 stycznia 2017 roku. Zmiany WEO dotyczą m.in. zakresu ustanowionych zabezpieczeń.

Obligacje serii C zabezpieczone są:

- poręczeniami udzielonymi przez Poręczycieli na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty stanowiącej iloczyn liczby Obligacji C objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej jednej Obligacji C;
- hipoteką umowną łączną na nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę o numerze 30, o powierzchni 0,1244 ha, położonej przy ulicy Powstańców Śląskich oraz Wielkiej we Wrocławiu;
- umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta;
- oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy.

W dniu 17 grudnia 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji 15.000 (piętnaście tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą „I”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 17 marca 2021 roku („Obligacje I”).

Obligacje serii I zabezpieczone są:

- hipoteką umowną łączną na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 2/25, o powierzchni 4674 m2, położonej przy ulicy Grabiszyńskiej we Wrocławiu oraz hipoteką umowną łączną na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 3/10, o powierzchni 1294 m2, położonej przy Al. Gen. Józefa Hallera we Wrocławiu
- umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta;
- oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy.

Zmiany odpisu aktualizującego zapasów był następujący:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 1 stycznia	71 686,96	1 467 800,40
Zwiększenie	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	71 686,96	1 396 113,44
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 31 grudnia	0,00	71 686,96

47. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane.

Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem Kierownictwa Jednostki dominującej, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności, właściwym dla należności handlowych Grupy.

Nie istnieją należności przeterminowane nieobjęte odpisami, które byłyby uznane za nieściągalne.

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Należności z tytułu dostaw i usług w tym	18 713 672,04	28 582 568,05
<i>Należności od jednostek powiązanych</i>	<i>12 147 366,08</i>	<i>23 627 564,82</i>
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	3 453 154,53	1 653 409,24
Pozostałe należności od osób trzecich	348 519,55	551 198,98
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	1 270 265,09	34 107 946,96
Należności ogółem (netto)	23 785 611,21	64 895 123,23
Odpis aktualizujący należności	1 398 051,50	1 065 145,12
Należności brutto	25 183 662,71	65 960 268,35

Grupa nie tworzyła odpisów aktualizujących należności od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2019 roku ani na dzień 31 grudnia 2018 roku.

W poprzednim roku obrotowym wartość utworzonych odpisów aktualizujących przez spółki Grupy wyniosła 695.846,46 złotych. W roku 2019 utworzono odpisy na kwotę 415.135,64 złotych, wykorzystano w kwocie 82.229,26 złotych.

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	1 065 145,12	389 725,04
Zwiększenie	415 135,64	695 846,46
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	82 229,26	20 426,38
Odpis aktualizacyjny na dzień 31 grudnia	1 398 051,50	1 065 145,12

48. Rozliczenia międzyokresowe kosztów

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Poniższa tabela zawiera ich zestawienie.

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Rozliczenia międzyokresowe długoterminowe czynne w tym	338 139,96	727 879,80
<i>Koszty pośrednictwa finansowego przy emisji obligacji</i>	<i>312 827,41</i>	<i>663 133,61</i>
<i>Polisy ubezpieczeniowe</i>	<i>25 312,55</i>	<i>0,00</i>
Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe czynne w tym	6 384 862,62	3 243 291,50
<i>Polisy ubezpieczeniowe</i>	<i>127 338,86</i>	<i>147 551,27</i>
<i>Koszty pośrednictwa finansowego przy emisji obligacji</i>	<i>1 560 806,20</i>	<i>938 168,47</i>
<i>Fv wystawione w roku bieżącym dot. roku następnego</i>	<i>0,00</i>	<i>80 805,91</i>
<i>Koszty procesu inwestycyjnego</i>	<i>0,00</i>	<i>1 429 092,08</i>
<i>Koszty zw. z zakupem nowej działki</i>	<i>1 840 852,01</i>	<i>99 314,00</i>
<i>Usługi napraw po sprzedaży lokali</i>	<i>59 386,04</i>	<i>47 324,32</i>
<i>Oplata KNF zw. z emisją obligacji</i>	<i>0,00</i>	<i>16 446,24</i>
<i>Wycena kontraktów budowlanych</i>	<i>2 698 749,64</i>	<i>469 655,31</i>
<i>Usługi wdrożenia nowej programu księgowego</i>	<i>14 720,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Koszty projektów</i>	<i>73 990,42</i>	<i>0,00</i>
<i>Pozostałe</i>	<i>9 019,45</i>	<i>14 933,90</i>

49. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich

Na dzień 31 grudnia 2019 roku stan środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich wynosi 43.796.108,58 złotych i dotyczy przedpłat na mieszkania i lokale usługowe otrzymanych od klientów Grupy. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich są środkami o ograniczonej możliwości dysponowania. Zwalniane są po spełnieniu warunków zawartych w umowach rachunków deweloperskich.

Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania na podstawie umów deweloperskich:

Spółka	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Wpłaty	Zwolnienia	Stan na 31 grudnia 2019 roku
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	45 732,73	0,06	45 732,79	0,00
i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k.	16 819 963,19	65 605 792,81	82 181 791,95	243 964,05
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	11 052 655,37	10 727 025,59	325 629,78
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	0,00	10 098 131,48	6 520 054,23	3 578 077,25
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	586 437,39	16 240 133,66	6 765 614,15	10 060 956,90
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	9 051 081,72	94 653 648,05	88 127 875,15	15 576 854,62
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	5 344 441,02	27 166 812,33	18 500 627,37	14 010 625,98
Razem	31 847 656,05	224 817 173,76	212 868 721,23	43 796 108,58

50. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	3 082 021,42	15 663 230,75
w tym na rachunkach VAT (split payment)	159 696,66	17 388,00
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00
Razem	3 082 021,42	15 663 230,75
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym	1 333 877,21	172 619,94

*salda kredytów w rachunku bieżącym nie pomniejszają salda środków pieniężnych, tylko są wykazywane w zobowiązaniach.

Kwoty kredytów w rachunku bieżącym zostały zaprezentowane w nocie dotyczącej Ryzyka związanego z 59.4.

51. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe

51.1 Kapitał podstawowy

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	9 700 000,00
Akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	9 700 000,00
Akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:		
Marcin Misztal	0	0%
Galtoco Investments Ltd.	42,85%	42,65%
Acico Investments Ltd.	42,30%	42,18%
Pozostali akcjonariusze	14,85%	15,17%
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosi 9.700.000,00 złotych i jest podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosi 9.700.000,00 złotych i jest podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 1 złoty i zostały w pełni opłacone.

Prawa akcjonariuszy

Akcje wszystkich emisji mają prawo do dywidendy od początku roku, w którym nastąpiła emisja. Żadne akcje nie są uprzywilejowane i posiadają prawo do głosu w stosunku 1 sztuka akcji – 1 głos na walnym zgromadzeniu.

Akcjonariusze o znaczącym udziale

Wykaz znaczących akcjonariuszy (posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu) znajduje się w tabelach poniżej.

Stan na dzień 31 grudnia 2019 roku

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. *	4 156 447,00	4 156 447,00	1	42,85%	42,85%
Acico Investments Ltd. **	4 102 663,00	4 102 663,00	1	42,30%	42,30%
Pozostali akcjonariusze	1 440 890,00	1 440 890,00	1	14,85%	14,85%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bepośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

Stan na dzień 31 grudnia 2018 roku

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. *	4 200 637,00	4 200 637,00	1	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd. **	4 102 663,00	4 102 663,00	1	42,30%	42,30%
Pozostali akcjonariusze	1 396 700,00	1 396 700,00	1	14,40%	14,40%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bepośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

51.2 Kapitał zapasowy

Uzgodnienie zmian w kapitale zapasowym przedstawia poniższa tabela:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Stan na początek okresu	101 671 709,60	80 992 552,78
Zwiększenia	43 396 546,18	33 049 704,61
Dopłaty wspólników	0,00	0,00
Z podziału zysku	0,00	0,00
Z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	43 396 546,18	33 049 704,61
Z innych odpisów	0,00	0,00
Ze sprzedaży akcji/udziałów powyżej ich wartości nominalnej	0,00	0,00
Zmniejszenia	-7 157 767,44	-12 370 547,79
Pokrycie straty	-5 939 713,10	-12 370 547,79
Likwidacja spółki Zodiak III	-1 218 054,34	0,00
Stan na koniec okresu	137 910 488,34	101 671 709,60

51.3 Pozostałe kapitały rezerwowe

Uzgodnienie zmian w kapitałach rezerwowych przedstawia poniższa tabela:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Stan na początek okresu	-9 896,75	2 715,32
Różnice kursowe z wyceny	9 659,50	-12 612,07
Z tytułu aktualizacji innych aktywów	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	-237,25	-9 896,75

Kapitał rezerwowy pozostały:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Stan na początek okresu	178 011 000,00	178 011 000,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00
Pokrycie strat	-4 016 784,03	0,00
Stan na koniec okresu	173 994 215,97	178 011 000,00

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-69 742 612,85	-49 027 235,03
Zysk/strata z lat ubiegłych na początek okresu	-69 742 612,85	-49 027 235,03
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
Korekty błędów	0,00	0,00
Zysk/strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-69 742 612,85	-49 027 235,03
Zwiększenie (z tytułu)	28 953 117,32	23 198 326,79
Przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
Korekta o wyniki lat ubiegłych	28 953 117,32	10 827 779,00
Pokrycie strat z lat ubiegłych z kapitału zapasowego	0,00	12 370 547,79
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00
Odkup udziałów mniejszościowych	0,00	0,00
Zmniejszenie (z tytułu)	-33 440 049,05	-43 913 704,61
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00
Wynik roku ubiegłego - podział	-33 440 049,05	-43 913 704,61
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-74 229 544,58	-69 742 612,85
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-74 229 544,58	-69 742 612,85

51.4 Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

Skonsolidowany zysk Grupy Kapitałowej nie podlega podziałowi, a jedynie zatwierdzeniu. Statutowe sprawozdania finansowe wszystkich Spółek w Grupie Kapitałowej są przygotowywane zgodnie z lokalnymi standardami rachunkowości. Dywidenda może być wypłacona w oparciu o wynik finansowy ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

Podziałowi podlega wynik jednostkowy i2 Development S.A. Spółki w Grupie tworzą kapitał zapasowy, a wypłacają dywidendę do udziałowca, co w efekcie oznacza wpływ środków pieniężnych do podmiotu dominującego.

51.5 Udziały niekontrolujące

W dniu 2 lutego 2017 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k., w której Spółka i2 Development S.A. została komandytariuszem. Spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. w wysokości 79,99 %.

52. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

52.1 Oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery wartościowe

Kredyty oprocentowane są stawką WIBOR + marża, pożyczki według stopy 5-8,5%

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Stan kredytu/pożyczki na 31.12.2019 [w złotych]			Stan kredytu/pożyczki na 31.12.2018 [w złotych]		
		Krótkoter.	Długoter.	Razem	Krótkoter.	Długoter.	Razem
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	Alior Bank S.A.	31 626 112,73	0,00	31 626 112,73	0,00	20 808 170,09	20 808 170,09
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00	19 895 768,32	0,00	19 895 768,32
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	Alior Bank S.A.	11 404 776,06	0,00	11 404 776,06	0,00	6 905 368,24	6 905 368,24
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	1 333 877,21	0,00	1 333 877,21	172 619,94	0,00	172 619,94
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	64,39	0,00	64,39
Concept sp. z o.o. w likwidacji	mBank S.A.	6,86	0,00	6,86	0,00	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	30 385 971,50	30 385 971,50	0,00	29 093 964,01	29 093 964,01
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	PKO BP	349 731,63	0,00	349 731,63	0,00	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice III sp.k.*	0,00	0,00	0,00	274 556,68	0,00	274 556,68
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited (znaczący inwestor)*	0,00	0,00	0,00	1 666 144,97	0,00	1 666 144,97
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited (znaczący inwestor)*	0,00	0,00	0,00	11 840,40	0,00	11 840,40
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.*	0,00	12 957 462,12	12 957 462,12	0,00	13 383 057,60	13 383 057,60
i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k.	M.A. Fundusze sp. z o.o.*	0,00	6 653 452,32	6 653 452,32	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice III sp.k.*	0,00	300 765,48	300 765,48	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Galtoco Investments Limited (znaczący inwestor)*	0,00	1 780 937,79	1 780 937,79	11 059,28	0,00	11 059,28
Marysia Development s. l.	Kowalski Andrzej*	0,00	0,00	0,00	21 500,00	0,00	21 500,00
i2 Development S.A.	obligacje seria B	0,00	0,00	0,00	15 157 653,84	0,00	15 157 653,84
i2 Development S.A.	obligacje seria C	15 597 725,94	0,00	15 597 725,94	579 300,00	29 999 904,50	30 579 204,50
i2 Development S.A.	obligacje seria D	0,00	0,00	0,00	10 038 814,45	0,00	10 038 814,45
i2 Development S.A.	obligacje seria E	15 116 319,17	0,00	15 116 319,17	137 700,00	14 998 830,46	15 136 530,46
i2 Development S.A.	obligacje seria F	15 054 568,88	0,00	15 054 568,88	6 170,79	15 050 008,16	15 056 178,95
i2 Development S.A.	obligacje seria G	27 540,00	8 991 644,78	9 019 184,78	28 350,00	8 999 819,84	9 028 169,84
i2 Development S.A.	obligacje seria H	33 900,00	30 001 871,85	30 035 771,85	36 900,00	29 998 029,87	30 034 929,87
i2 Development S.A.	obligacje seria I	48 450,00	14 999 757,17	15 048 207,17			
Razem		90 593 008,48	106 071 863,01	196 664 871,49	48 038 443,06	169 237 152,77	5 595,83

*podmioty powiązanie nie podlegające konsolidacji

52.2 Wyemitowane dłużne papiery wartościowe

W roku 2019 miały miejsce następujące zdarzenia związane z wyemitowanymi przez i2 Development S.A. dłużnymi papierami wartościowymi:

W dniu 5 czerwca 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji serii B. Skup obligacji nastąpił w celu ich umorzenia. Skup obligacji realizowany był w ramach obrotu giełdowego lub poza nim. Łącznie, w dniach od 5 czerwca 2019 roku do 27 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 6.454 sztuk obligacji serii B. Łączna wartość nominalna nabytych obligacji serii B wyniosła 6.454.000,00 złotych.

W dniu 31 lipca 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu pozostałych 8.546 sztuk obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 8.546.000,00 złotych, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji w Dniu Wykupu określonym na dzień 31 lipca 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym obligacje serii B zostały przez Emitenta wykupione w całości, co spowodowało wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

W dniu 13 sierpnia 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji serii D. Skup obligacji nastąpił w celu ich umorzenia. Skup obligacji realizowany był w ramach obrotu giełdowego lub poza nim. Łącznie, w dniach od 14 sierpnia 2019 roku do 12 września 2019 roku, Spółka nabyła 1.137 sztuk obligacji serii D. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji serii D wyniosła 1.137.000,00 złotych.

W dniu 1 października 2019 roku i2 Development S.A. otrzymała uchwałę Zarządu BondSpot S.A. wyznaczającą dzień 2 października 2019 roku, jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 9.000 obligacji serii G.

W dniu 8 października 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty w dniu 7 października 2019 roku środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu pozostałych 8.863 sztuk obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 8.863.000 złotych, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji w Dniu Wykupu określonym na dzień 7 października 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym obligacje serii D zostały wykupione w całości, co spowodowało wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

W dniu 17 grudnia 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o zmianie Warunków Emisji Obligacji serii C oraz zawarł z obligatariuszem posiadającym wszystkie obligacje porozumienie w sprawie zmiany WEO. Zmiany dotyczyły wydłużenia terminu ostatecznego wykupu obligacji na dzień 5 kwietnia 2020 roku, dokonania częściowego wykupu 14.700 sztuk obligacji, ustalonego na 27 grudnia 2019 roku oraz zakresu ustanowionych zabezpieczeń. Obligacje serii C zabezpieczone zostały: poręczeniami udzielonymi przez Poręczycieli na rzecz Administratora Zabezpieczeń, hipoteką umowną łączną na nieruchomościach przy ulicy Powstańców Śląskich oraz Wielkiej we Wrocławiu, umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej i2 Development przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S.A. na rzecz Obligatariuszy. W związku z przedłużeniem terminu wykupu obligacji serii C doszło również do zmiany tabeli odsetkowej poprzez uwzględnienie kolejnych okresów odsetkowych do dnia wykupu obligacji serii C.

W celu częściowego wykupu 14.700 sztuk obligacji serii C ustalonego na dzień 27 grudnia 2019 roku, w dniu 17 grudnia 2019 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie emisji 15.000 zabezpieczonych obligacji serii I o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 złotych, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nieodbiegającą od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 17 marca 2021 roku.

Obligacje serii I zabezpieczone zostały: hipoteką umowną łączną na nieruchomości przy ulicy Grabiszyńskiej we Wrocławiu oraz hipoteką umowną łączną na nieruchomości położonej przy al. Gen. Józefa Hallera we Wrocławiu, umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej i2 Development przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem i2 Development S.A., oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S.A. na rzecz Obligatariuszy. Oferta emisji Obligacji została skierowana do instytucji finansowej, która również w dniu 17 grudnia 2019 roku złożyła oświadczenie o przyjęciu propozycji nabycia obligacji, w związku z czym Zarząd dokonał przydziału obligacji serii I na jej rzecz.

W dniu 18 grudnia 2019 roku, Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji serii E o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Skup obligacji nastąpił w celu ich umorzenia i realizowany był w ramach obrotu giełdowego lub poza nim.

W dniu 20 grudnia 2019 roku i2 Development S.A. dokonał częściowego wykupu 14.700 sztuk obligacji serii C o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 14.700.000 zł. Częściowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji będących załącznikiem do Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 17 grudnia 2019 roku. Częściowy wykupu obligacji serii C nastąpił poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą wykupowaną obligację Należności Głównej wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

W dniach od 20 grudnia 2019 roku do 27 grudnia 2019 roku, i2 Development S.A. nabył łącznie 24 sztuki obligacji własnych serii E w celu umorzenia. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji serii E wyniosła 24.000,00 złotych. Na dzień 31 grudnia 2019 roku pozostawało do wykupu 14.976 sztuk obligacji serii E. Łączna wartość nominalna pozostałych do wykupu obligacji serii E wynosiła 14.976.000,00 złotych. Termin wykupu obligacji serii E przypadał na 6 lutego 2020 roku.

Emisje obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
C	2017-01-05	15.300.000,00	PLN	2020-04-05
E	2018-02-06	14.976.000,00	PLN	2020-02-06
F	2018-06-29	15.050.700,00	PLN	2020-12-29
G	2018-09-12	9.000.000,00	PLN	2021-03-12
H	2018-09-26	30.000.000,00	PLN	2021-09-26
I	2019-12-17	15.000.000,00	PLN	2021-03-17
RAZEM		99.326.700,00	PLN	

Zdarzenia dot. obligacji po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2019 roku:

W dniach od 2 stycznia 2020 roku do 17 stycznia 2020 roku i2 Development S.A. nabył łącznie 2.157 sztuk obligacji serii E w celu umorzenia. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji wyniosła 2.157.000,00 złotych. W dniu 7 lutego 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty w dniu 6 lutego 2020 roku środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu pozostałych 12.819 sztuk obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 12.819.000,00 złotych, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji w Dniu Wykupu określonym na dzień 6 lutego 2020 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym obligacje serii E zostały przez Emitenta wykupione w całości, co spowodowało wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

W dniu 21 lutego 2020 roku i2 Development S.A. dokonał częściowego, przedterminowego wykupu 2.922 sztuk obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 2.922.000,00 zł. Częściowy, przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji będących załącznikiem do Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 17 grudnia 2019 roku. Częściowy, przedterminowy wykup Obligacji nastąpił poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą wykupowaną Obligację Należności Głównej wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

W dniu 4 marca 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału 20.000 sztuk zabezpieczonych obligacji serii J o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 złotych, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 31 sierpnia 2021 roku. Zabezpieczeniem obligacji serii J jest hipoteka o najwyższym pierwszeństwie na nieruchomościach: położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej oraz położonej we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich. Dodatkowo każdy z dłużników hipotecznych złoży oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora hipoteki. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostały wykorzystane na refinansowanie obligacji serii C i F oraz refinansowanie kosztów nabycia nieruchomości.

W dniu 5 marca 2020 roku i2 Development S.A. dokonał częściowego, przedterminowego wykupu 8.378 sztuk obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 8.378.000,00 złotych. Częściowy, przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji, będących załącznikiem do Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 17 grudnia 2019 roku. Częściowy, przedterminowy wykup obligacji serii C nastąpił poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą wykupowaną sztukę obligację serii C wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

W dniu 4 marca 2020 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie umorzenia 64.242 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 6.424.200,00 złotych. W dniu 17 marca 2020 roku Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. na wniosek i2 Development S.A. przeprowadził operację wycofania z depozytu 64.242 sztuk obligacji serii F, w związku z ich umorzeniem.

W dniu 30 marca 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. zawarł z obligatariuszem posiadającym wszystkie obligacje serii H porozumienie w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji. Zmiany WEO dotyczą zakresu ustanowionych zabezpieczeń. Zmianą z dnia 30 marca 2020 roku zostało dodane zabezpieczenie w postaci hipotek na nieruchomościach oraz poręczenia. Obligacje serii H po zmianie WEO zabezpieczone są: umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta; poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń; hipoteką umowną łączną na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej oraz zobowiąże się do przeniesienia ww. hipotek na miejsce hipoteczne opróżnione po hipotece z pierwszego miejsca; hipoteką umowną łączną na nieruchomościach lokalowych – łącznie szesnastu lokalach usługowych o łącznej powierzchni 805,36 mkw, jakie zostaną wyodrębnione w budynku „B9 – Bulwar Staromiejski” posadowionym na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ulicy Wszystkich Świętych i placu Jana Pawła II - hipoteka zostanie wpisana w księgach wieczystych, do których zostaną wyodrębnione nieruchomości lokalowe, na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po tej hipotece; oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S.A. na rzecz Obligatariuszy.

W dniu 6 kwietnia 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu 4.000 sztuk obligacji serii C o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 zł. Wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji będących załącznikiem do Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 17 grudnia 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym, Obligacje serii C zostały przez Emitenta wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

W dniu 9 kwietnia 2020 roku Zarząd podjął uchwałę o nabyciu w celu umorzenia 5.000 sztuk obligacji własnych serii I, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5.000.000,00 złotych. W dniu 16 kwietnia 2020 roku Zarząd podjął uchwałę o nabyciu w celu umorzenia kolejnych 2.500 sztuk obligacji serii I, o łącznej wartości nominalnej 2.500.000,00 złotych. Nabycie Obligacji nastąpiło w celu ich umorzenia w dniu 9 kwietnia 2020 roku (5.000 sztuk) oraz 16 kwietnia (2.500 sztuk). Spółka dokonała nabycia Obligacji poprzez zapłatę na rzecz obligatariusza za każdą wykupowaną sztukę obligacji serii I wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. W dniu 16 kwietnia 2020 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie umorzenia nabytych obligacji 5.000 sztuk obligacji serii I. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Emitent zwrócił się już do KDPW z prośbą umorzenie przedmiotowych obligacji zgodnie z obowiązującymi regulaminami i procedurami przyjętymi przez KDPW. Po przeprowadzeniu umorzenia przez KDPW, ilość obligacji serii I wynosić będzie 7.500 sztuk (słownie: siedem tysięcy pięćset). W poniższej tabeli uwzględniono już umorzenie powyższych 7.500 sztuk obligacji serii I.

Emisje obligacji na dzień 21 kwietnia 2020 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
F	2018-06-29	8.626.500,00	PLN	2020-12-29
G	2018-09-12	9.000.000,00	PLN	2021-03-12
H	2018-09-26	30.000.000,00	PLN	2021-09-26
I	2019-12-17	7.500.000,00	PLN	2021-03-17
J	2020-03-04	20.000.000,00	PLN	2021-08-31
RAZEM		75.126.500,00	PLN	

Łącznie, w roku 2019 Spółka zmniejszyła wartość wyemitowanych obligacji (do podmiotów zewnętrznych) o 25%, osiągając poziom 99.326.700,00 zł. Wpływ miały na to wykupy obligacji serii B, C (częściowo), D oraz emisja obligacji serii I. W roku 2020 Spółka kontynuowała sukcesywne oddłużanie poprzez wykupy obligacji serii C, E, F (częściowo), I (częściowo) oraz emisję serii J. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na 21 kwietnia 2020 roku, wartość wyemitowanych obligacji wynosi 75.126.500,00 zł, co oznacza kolejny spadek zadłużenia o 24.200.200,00 zł względem 31 grudnia 2019 roku. Oznacza to, że od 31 grudnia 2018 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, Spółka zmniejszyła zadłużenie z tytułu wyemitowanych papierów wartościowych (do podmiotów zewnętrznych) o 48.924.200,00 zł.

53. Rezerwy

53.1 Zmiany stanu rezerw

[w złotych]	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	18 776 783,49	18 776 783,49
Wykorzystanie	0,00	11 750,00	11 750,00
Rozwiązanie	0,00	18 463 320,00	18 463 320,00
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	323 033,49	323 033,49
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	323 033,49	323 033,49
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00	0,00

W związku z podpisaną w 2018 roku umową pomiędzy i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. a M.A. Fundusze sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (podmiotem powiązaniem niepodlegającym konsolidacji) z tytułu przeniesienia pożytków z tytułu uczestnictwa w spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. utworzono w 2019 rezerwę na koszty związane z realizacją umowy w wysokości 18.442.000,00 złotych. Zarząd jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2019 roku oszacował planowany wynik finansowy w związku z końcowymi procedurami odbiorowymi projektu. Oszacowano przychody na podstawie podpisanych umów deweloperskich oraz rezerwacyjnych, a także uwzględniła przychody z lokali, miejsc parkingowych niesprzedanych, których cenę przyjęto na poziomie aktualnych cenników Spółki. Ponadto Spółka dokonała oszacowania kosztów niezbędnych do poniesienia do momentu uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie. Spółka oszacowała potencjalne kary związane z ewentualnymi roszczeniami klientów z tytułu opóźnień na inwestycji. Wydłużenie się procesu uzyskania pozwolenia na użytkowanie było związane głównie z procedurami administracyjnymi, a przede wszystkim z wypracowaniem i wdrożeniem najbardziej optymalnego rozwiązania w zakresie systemów przeciwpożarowych.

Mając na uwadze powyższe i uwzględniając straty z okresów poprzednich, które planowano pokryć z wygenerowanego wyniku Spółki, oszacowano możliwy wynik na poziomie 18,4 mln zł, na który utworzono opisaną wyżej rezerwę.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku rezerwa ta została rozwiązana. W okresie sprawozdawczym utworzono również rezerwę na składki ZUS (w związku z trwającą kontrolą) do dopłaty za lata poprzednie w wysokości 215.198,26 złotych. Utworzono także rezerwę na koszty związane z przekazaniem lokali nabywcom w wysokości 29.750,00 złotych, którą w trzecim kwartale 2019 roku częściowo wykorzystano w wysokości 11.750,00 złotych. W bieżącym okresie sprawozdawczym rozwiązano rezerwę w wysokości 21.320,00 złotych na dodatkowe nakłady związane ze sprzedanym budynkiem.

[w złotych]	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	0,00	677 845,04	677 845,04
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	21 320,00	21 320,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	677 845,04	677 845,04
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	0,00	0,00

53.2 Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Rezerwa na naprawy gwarancyjne nie jest tworzona.

53.3. Inne rezerwy

W okresie sprawozdawczym w Spółce występują rezerwy opisane w nocie 53.1

54. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)

54.1 Zobowiązania z tytułu zaliczek

Na dzień 31 grudnia 2019 roku stan zobowiązań z tytułu zaliczek na dostawy wynosił 76.340.051,78 złotych i dotyczył przedpłat na mieszkania, lokali usługowych oraz zaliczek na świadczone usługi otrzymanych od klientów Grupy.

Rodzaj zaliczki [w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019	Stan na 31 grudnia 2018
Przedpłaty na mieszkania, lokale usługowe	76 338 051,78	60 568 717,64
Przedpłaty na usługi budowlane i pozostałe	2 000,00	422 352,13
Razem	76 340 051,78	60 991 069,77

Na dzień 31 grudnia 2018 roku stan zobowiązań z tytułu zaliczek na dostawy wynosił 60.991.069,77 złotych i dotyczących przedpłat na mieszkania, lokali usługowych oraz zaliczek na świadczone usługi otrzymanych od klientów Grupy.

Zaliczka	Stan na 31-12-2017	Zaliczki otrzymane	Zaliczki rozliczone/zwrócone	Stan na 31-12-2018
Przedpłaty na mieszkania, lokale usługowe	42 851 369,57	87 330 946,05	57 497 422,34	60 568 717,64
Przedpłaty na usługi budowlane i pozostałe	957 002,95	1 527 946,83	1 083 371,13	422 352,13
Razem	43 808 372,52	88 858 892,88	58 580 793,47	60 991 069,77

54.2 Zobowiązania pozostałe

Zobowiązania wykazane w bilansie są w przeważającej mierze płatne w terminie 30-90 dni od daty dokumentu obciążeniowego.

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	24 340 089,74	27 863 851,02
W tym zobowiązania do jednostek powiązanych	23 601,69	129 590,20
Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych w tym:	995 495,16	2 190 447,79
Podatek VAT	748 166,72	1 863 592,55
Podatek zryczałtowany u źródła	0,00	0,00
Podatek dochodowy od osób fizycznych	55 206,00	39 079,60
Pozostałe	192 122,44	287 775,64
Pozostałe zobowiązania	3 678 391,25	2 574 079,41
W tym zobowiązania do jednostek powiązanych	0,00	28 633,53
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	55 353,14	16 229,52
Inne zobowiązania:	3 623 038,11	2 557 849,89
W tym zobowiązanie z tytułu kaucji	3 214 466,71	2 139 124,63
Razem	29 013 976,15	32 628 378,22

54.3 Rozliczenia międzyokresowe

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Rozliczenia między okresowe z tytułu:		
Rozliczenie kontraktów krótkoterminowych	2 528 699,21	568 705,45
Razem	2 528 699,21	568 705,45
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia	2 528 699,21	568 705,45
Długoterminowe na dzień 31 grudnia	0,00	0,00

Kwota 2.528.699,21 złotych wykazana na dzień 31 grudnia 2019 stanowi zobowiązanie wynikające z rozliczenia kontraktów długoterminowych (korekty przychodów) dotyczących modernizacji budynku przy ul. Szewskiej oraz budowy na ul. Księcia Witolda we Wrocławiu. Kwota 568.705,45 złotych wykazana na dzień 31 grudnia 2018 stanowi zobowiązanie wynikające z rozliczenia kontraktu długoterminowego modernizacji budynku przy ul. Szewskiej we Wrocławiu. Kontrakty realizowane były przez spółkę zależną Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

55. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

W okresie sprawozdawczym w pozycji „inne korekty” na dzień 31 grudnia 2019 ujęto wartość lokali prezentowanych w 2018 roku w zapasach reklasyfikowanych do inwestycji w nieruchomości w kwocie 50.331.725,93 złotych oraz rozliczenie zobowiązania krótkoterminowego z umową pożyczki w kwocie 6.653.452,32 złotych. Łączna wartość korekt 56.985.178,25 złotych.

W pozycji „inne korekty” na dzień 31 grudnia 2018 ujęto kompensatę zobowiązań z tytułu pożyczek z należnością z tytułu dostaw i usług – kwota 6.926.192,03 złote.

56. Poręczenia i gwarancje korporacyjne

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w Grupie obowiązywały poniższe umowy wsparcia, poręczenia i gwarancje korporacyjne:

- W dniu 21 grudnia 2015 Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia Projektu stanowiącą załącznik nr 12 do umowy Kredytu nr 15/0065 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Bulwar Staromiejski” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. z bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się na rzecz Banku egzekucji z zobowiązań wynikających z Umowy Wsparcia w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty stanowiącej 7,5% łącznej wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą i z prawem do wystąpienia przez Bank o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 października 2034 roku.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 114.000,00 tys. zł.

- W dniu 24 października 2017 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Poręczenia stanowiącą załącznik nr 6 do umowy Kredytu dotyczącego finansowania projektu deweloperskiego „Awicenny” zawartej w dniu 22 września 2017 roku pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k. a bankiem finansującym. W związku z w/w umową poręczenia Poręczyciel (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się egzekucji na podstawie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego w celu umożliwienia bankowi finansującemu inwestycję, zaspokojenia się w przypadku niewywiązania się Poręczyciela ze zobowiązań wynikających z Poręczenia udzielonego na podstawie w/w umowy poręczenia. Bank będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności powyższej egzekucji w terminie do 31 października 2023 roku. Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł

- W dniu 24 października 2017 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia stanowiącą załącznik nr 6 do umowy Kredytu dotyczącego finansowania projektu deweloperskiego „Awicenny” zawartej w dniu 22 września 2017 roku pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k. a bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do zapewnienia Kredytobiorcy środków pieniężnych celem pokrycia ewentualnych przekroczonych kosztów projektu, do maksymalnej wysokości 10% kosztów projektu danego etapu. Gwarancja pokrycia powyższych kosztów wygasa z dniem 31 października 2023 roku.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł

Poręczenia wekslowe

W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV z późniejszymi aneksami o kredyt w rachunku bieżącym w PLN udzielonego spółce KPB Sp. z o.o. Wartość przyznanego kredytu wyniosła 2.000.000,00 zł. Wartość kredytu na dzień sporządzenia sprawozdania tj. 31 grudnia 2019 roku wynosi 1.333.877,21 zł.

56.1 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe, jak również inne obszary działalności podlegające regulacjom prawnym (m.in. sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, uprawnionych do nakładania kar i sankcji. Jednakże obowiązujący system prawa nie jest doskonały, posiada luki i sprzeczności aksjologiczne i logiczne. Obszar ten obejmuje zarówno stanowienie prawa, jak i jego stosowanie. Niestabilność i niejasność wielu przepisów prawnych skutkuje rozbieżnością w ich interpretacji, co z kolei przekłada się na zajmowanie odmiennych stanowisk w relacjach organ podatkowy – przedsiębiorstwo.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku nie było konieczności tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

56.2 Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje.

56.3 Sprawy Sądowe

W okresie sprawozdawczym żadna ze spółek z Grupy i2 Development S.A. nie była stroną postępowania lub postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które pojedynczo lub łącznie prezentowałyby wartość przekraczającą 10% kapitałów własnych Emitenta. Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Grupy. Ponadto, spółki z Grupy nie dokonywały istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

57. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi – jednostkami niekonsolidowanymi na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

Sprzedaż na rzecz powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Black Bridge sp. z o.o.	7 220,00	7 220,00
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	13 787 062,72	6 357 186,66
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp. k.	21 500,00	7 732 300,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp. k.	16 100,00	341 587,14
M.A. Fundusze sp. z o.o.	8 900,00	40 010 800,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowiec II sp.k.	1 941 734,06	8 899 087,93
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	28 831,00	24 792,32
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	6 500,00	6 500,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	1 453 664,05	1 359 142,69
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	75 409,68	1 033 047,30
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	3 500,00	0,00
Stonewall sp. z o.o.	6 000,00	2 609,22
Black Bridge sp. z o.o. Bulwar Staromiejski sp.k.	500,00	6 000,00
Black Bridge sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	500,00	6 000,00
Black Bridge sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	500,00	6 000,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	6 000,00	2 000,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji	6 740,00	7 220,00
Wre Projekt sp. z o.o.	13 800,00	17 800,00
Makima Polska S.A.	4 200,00	1 200,00
LMI sp. z o.o.	1 500,00	1 200,00
Wre Development sp. z o.o.	3 000,00	0,00
BBKW sp. z o.o.	3 000,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. P1 SKA	22 000,00	1 800,00
Razem	17 418 161,51	65 823 493,26

Należności z tyt. dostaw i usług oraz inne należności od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Black Bridge sp. z o.o.	1 053,80	688,80
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	12 962 192,81**	21 299 150,50
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp. k.	3 567,00	1 422 741,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp. k.	2 699,00	1 599,00
M.A. Fundusze sp. z o.o.	984,00	33 074 422,97*
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	111 137,81	980 075,60
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	2 533,80	9 612,80
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	615,00	615,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	323 562,95	934 806,55
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	0,00	1 845,00
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	615,00	0,00
Stonewall sp. z o.o.	615,00	1 144,80
Black Bridge sp. z o.o. Bulwar Staromiejski sp.k.	0,00	615,00
Black Bridge sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	615,00
Black Bridge sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	0,00	615,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	615,00	1 230,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji	1 230,00	1 073,46
Wre Projekt sp. z o.o.	1 230,00	1 722,00
Makima Polska S.A.	1 845,00	1 463,30
LMI sp. z o.o.	1 845,00	1 476,00
Wre Development sp. z o.o.	615,00	0,00
BBKW sp. z o.o.	675,00	0,00
Razem	13 417 631,17	57 735 511,78

* kwota zawiera inną należność w spółce i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. w wysokości 33.073.087,97 złotych to kwota wynikająca z podpisanej umowy pomiędzy i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. a M.A. Fundusze sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu z tytułu przeniesienia pożytków z tytułu uczestnictwa w spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. Transakcja została opisana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok w nocie 14.5. Przychody finansowe.

** W dniu 06 marca 2020 roku cała należność do spółki BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. w wysokości 12.962.192,81 złotych została uregulowana.

Zakupy od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Black Bridge sp. z o.o.	380 444,01	568 671,07
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	6 500,00	3 250,00
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp. k.	182 232,57	816 596,06
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp. k.	2 606 482,26	928 889,40
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	2 400,00	2 400,00
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	11 992,58	40 679,54
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	1 200,00	1 200,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	48 234,68	797 206,38
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	450,00	1 800,00
Wre Nieruchomości sp. z o.o.	28 103,07	0,00
Razem	3 268 039,17	3 160 692,45

Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania wobec podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Black Bridge sp. z o.o.	147,55	3 703,48
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	0,00
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp. k.	1 000 020,00	73 030,56
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp. k.	16 820,42	50 918,12
M.A. Fundusze sp. z o.o.	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	5 703,51
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	2 952,00	1 938,04
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	0,00	22 930,02
Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.	0,00	274 556,68
Galtoco Investments Limited (znaczący inwestor)	0,00	1 677 204,25
Acico Investments Limited (znaczący inwestor)	0,00	11 840,40
Kowalski Andrzej	0,00	21 500,00
Wre Nieruchomości sp. z o.o.	4 990,12	0,00
Razem	1 024 930,09	2 143 325,06

Sprzedaż, zakupy, należności, zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania wobec podmiotów powiązanych podlegających konsolidacji

Za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku:

Strony transakcji	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	139 793 489,16	139 793 489,16	34 054 826,62	34 054 826,62
Razem	139 793 489,16	139 793 489,16	34 054 826,62	34 054 826,62

Za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku:

Strony transakcji	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	115 513 350,43	115 513 350,43	14 204 465,27	14 204 465,27
Razem	115 513 350,43	115 513 350,43	14 204 465,27	14 204 465,27

Rezerwy na transakcje z podmiotami powiązanymi niepodlegającymi konsolidacji

Stan na 31 grudnia 2019 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	18 442 000,00*
Wykorzystanie	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	18 442 000,00
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00

* przyczyny utworzenia rezerwy opisano w nocie 53.1

W dniu 20 września 2018 roku Spółka zależna i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. podpisała z M.A. Fundusze sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu umowę przeniesienia pożyczek z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k., realizującej projekty pod nazwami „Soft Lofty Legnicka” oraz „Soft Lofty Centrum”. Na podstawie przedmiotowej umowy spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. przeniosła pożyczki związane z uczestnictwem w spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. w charakterze wspólnika (komandytariusza) w tym w szczególności prawo do dywidendy za lata obrotowe 2018 - 2024, a także prawo do ewentualnych zaliczek na poczet zysków przyznanych na podstawie uchwał wspólników w tym okresie, zaś spółka M.A. Fundusze sp. z o.o. zobowiązała się do zapłaty na jej rzecz bezwarunkowego wynagrodzenia w kwocie 40.000.000,00 zł. Na 31 grudnia 2018 roku Spółka M.A. Fundusze dokonała zapłaty kwoty 6.926.192,03 zł, pozostało do zapłaty 33.073.807,97 zł. W Skonsolidowanym Sprawozdaniu finansowym Grupy za 2018 rok uwzględniono w przychodach finansowych kwotę 40.000.000,00 zł z tytułu powyższej transakcji. Spółka dokonała oszacowania kosztów transakcji, której wynik wynosi 68 tys. zł, uznano kwotę za nieistotną.

W związku z formalnymi problemami ostatecznego odbioru przedmiotowej inwestycji Zarząd jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2018 roku ponownie oszacował planowany wynik finansowy w związku z tą inwestycją. Oszacowano przychody na podstawie podpisanych umów deweloperskich oraz rezerwacyjnych, a także uwzględniono przychody z lokali, miejsc parkingowych niesprzedanych, których cenę przyjęto na poziomie aktualnych cenników Spółki, szacunek na poziomie 72 mln zł. Ponadto Spółka dokonała oszacowania kosztów niezbędnych do poniesienia do momentu uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie (planowanego na koniec 3Q'2019 roku).

Ponadto Spółka oszacowała maksymalne, potencjalne kary związane z ewentualnymi roszczeniami klientów z tytułu możliwych opóźnień na Inwestycji. Przedłużające się procedury administracyjne związane z wypracowaniem najbardziej optymalnego rozwiązania w zakresie systemów przeciwpożarowych spowodowały zmiany w harmonogramie oddania inwestycji do użytkowania. Łączna kwota szacunków kosztów to 69,5 mln zł. Szacowany wynik projektów to 68 tys. zł.

Z przedstawionych szacunków wynikało, iż istnieje duże ryzyko nie wypłacenia pożytków na rzecz M.A. Fundusze. Zarząd spółki nie spodziewał się roszczeń ze strony M.A. Fundusze sp. z o.o. ze względu na formalne zapisy umowy, które zobowiązywały M.A. Fundusze sp. z o.o. do bezwarunkowego wywiązania się z umowy przeniesienia pożytków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej zawartej dnia 20 września 2018 roku.

Zarząd jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2019 roku ponownie oszacował planowany wynik finansowy w związku z końcowymi procedurami odbiorowymi projektu. Oszacowano możliwy wynik na poziomie 18,4 mln zł, na który utworzono opisaną wyżej rezerwę. Na dzień 31 grudnia 2019 roku rezerwa ta została rozwiązana.

57.1 Jednostka dominująca nad Grupą

i2 Development S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej.

57.2 Jednostka współkontrolowana

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby 50% udziałów.

57.3 Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych na warunkach rynkowych.

57.4 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W bieżącym okresie sprawozdawczym jedna ze spółek Grupy udzieliła 2 pożyczki jednemu z Prezesów Zarządu spółki zależnej (Arkadiuszowi Chamielcowi):

- w dniu 16 lipca 2019 roku pożyczka w wysokości 119.000,00 złotych. Termin spłaty tej pożyczki przypada na 16 lipca 2021 roku.
- w dniu 18 września 2019 roku pożyczka w wysokości 371.777,35 złotych. Termin spłaty tej pożyczki przypada na 18 września 2024 roku. Pożyczka ta została częściowo spłacona w 2019 roku.

W poprzednim okresie sprawozdawczym jedna ze spółek Grupy udzieliła 2 pożyczki o terminie spłaty przypadającym w 2019 roku, jednemu z Prezesów Zarządu spółki zależnej (Arkadiuszowi Chamielcowi). Należność główna jednej z pożyczek została już spłacona w całości w maju i listopadzie 2018 roku. Druga została częściowo spłacona w lutym 2019 roku.

57.5 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie występowały programy motywacyjne i premiowe.

W okresie objętym niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Wiceprezes Zarządu Pani Gabriela Woś-Tarkowska stała się właścicielką lokalu mieszkalnego na jednej z inwestycji realizowanej przez spółkę z Grupy. Wartość sprzedaży wyniosła 396.000,00 złotych netto.

57.6 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

57.6.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Zarząd jednostki dominującej w tym:	182 907,13	213 374,42
Andrzej Kowalski	0,00	20 000,00
Marcin Misztal	0,00	40 000,00
Gabriela Woś-Tarkowska	182 907,13	153 374,42
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych w tym:	995 553,75	876 522,63
Andrzej Kowalski	0,00	6 866,12
Marcin Misztal	61 443,61	13 384,15
Gabriela Woś-Tarkowska	106 867,00	60 730,00
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	1 178 460,88	1 089 897,05

*Powyższe wynagrodzenia obejmują wynagrodzenia z tyt. z umowy o pracę oraz wynagrodzenia z tyt. powołania i narzuty

W okresie sprawozdawczym nie wypłacono wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Grupy.

57.6.2 Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	795 170,59	602 012,02
Razem	795 170,59	602 012,02

57.6.3 Udziały wyższej kadry kierowniczej (w tym członków Zarządu i Rady Nadzorczej) w programie akcji pracowniczych

W Grupie nie było programów akcji pracowniczych w roku 2019 i 2018.

58. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 5 listopada 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru nowego audytora Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k. na przeprowadzenie badania jednostkowego sprawozdania finansowego, badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz przeglądu sprawozdań finansowych (jednostkowego oraz skonsolidowanego) w okresie 2 lat.

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku i dnia 31 grudnia 2018 roku w podziale na rodzaje usług:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania Grupy	49 000	98 500
Inne usługi poświadczające (przegląd sprawozdań półrocznych)	37 000	0
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Razem, w tym:	86 000	98 500
- należne na dzień bilansowy	49 000	52 000
- wypłacone na dzień bilansowy	37 000	46 500

59. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe i środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Zasadą stosowaną przez Grupę jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Dział Finansowy weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

59.1 Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Na dzień 31 grudnia 2019 roku wszystkie umowy kredytowe oparte były o zmienne oprocentowanie. Jedynym instrumentem, który był oprocentowany stałą stawką były wyemitowane obligacje. Oprocentowanie zadłużenia w umowach kredytowych zawieranych przez Grupę jest oparte stawkach WIBOR, powiększonym o marżę banku, która jest każdorazowo negocjowana. Grupa gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej ekspozycji na ryzyko zmiany stopy procentowej.

Głównym celem zarządzania ryzykiem stopy procentowej jest zabezpieczanie kosztów odsetkowych przed ich zwiększeniem wskutek wzrostu stóp procentowych. Możliwości zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej są analizowane i oceniane przez Grupę w zależności od aktualnych potrzeb. Emitent nie zawierał kontraktów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Emitent nie był stroną żadnych transakcji zabezpieczających, w tym nie nabywała instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej.

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne terminy spłat.

Stan na 31 grudnia 2019 roku:

[w złotych] Oprocentowanie stałe	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje pożyczkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane i odsetki	45 878 503,99	53 993 273,80	0,00	0,00	0,00	0,00	99 871 777,79
Weksle wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje nabyte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksle objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	6 653 452,32	12 957 462,12	2 081 703,27	0,00	0,00	21 692 617,71
Pożyczki udzielone	88 868,52	560 897,61	0,00	149 128,15	0,00	3 655 777,56	4 454 671,84

[w złotych] Oprocentowanie zmienne	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksle objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty w rachunku bieżącym	1 333 884,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 333 884,07
Kredyty bankowe	43 380 620,42	0,00	0,00	0,00	0,00	30 385 971,50	73 766 591,92

Stan na 31 grudnia 2018 roku:

[w złotych] Oprocentowanie stałe	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje pożyczkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	25 984 889,08	60 048 743,12	38 997 849,71	0,00	0,00	0,00	125 031 481,91
Weksle wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje nabyte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksle objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	1 985 101,33	0,00	13 383 057,60	0,00	0,00	0,00	15 368 158,93
Pożyczki udzielone	1 721 905,96	203 669,04	0,00	0,00	0,00	3 476 756,16	5 402 331,16

[w złotych] Oprocentowanie zmienne	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksle objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty w rachunku bieżącym	172 684,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	172 684,33
Kredyty bankowe	19 895 768,32	27 713 538,33	0,00	0,00	0,00	29 093 964,01	76 703 270,66

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej).

	Stan na kredytów i obligacji	Zwiększenie/ Zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku			
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	1,00%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	174 972 253,78	1,00%	-1 749 722,54
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	-0,50%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	174 972 253,78	-0,50%	874 861,27
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku			
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	1,00%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	201 121 034,11	1,00%	-2 011 210,34
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	-0,50%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	201 121 034,11	-0,50%	1 005 605,17

Do testu na analizę wrażliwości przyjęto następujące założenia: oprocentowanie kredytów w PLN opartych o stopę WIBOR może zmienić się o +1,0% lub -0,5%. Przyjęte założenia wynikają z większego prawdopodobieństwa zwiększenia stawek, niż ich zmniejszenia. Wynika to również z sytuacji stóp procentowych w bankach centralnych, w których Spółki Grupy prowadzą działalność.

59.2 Ryzyko walutowe

W ramach podstawowej działalności operacyjnej całość transakcji zawieranych przez grupę wyrażana jest w walucie funkcjonalnej spółek Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2019 Grupa nie posiadała kredytów wyrażonych w walucie obcej ani nie była stroną żadnych transakcji dotyczących instrumentów finansowych służących zabezpieczeniu ryzyka kursowego (np. opcje walutowe, kontrakty forward).

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa posiada środki pieniężne na rachunkach bankowych w kwocie 1.278,63 EUR. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa posiada środki pieniężne na rachunkach bankowych w kwocie 5.391,00 EUR. Na dzień 31 grudnia 2018 Grupa posiadała zobowiązanie z tytułu pożyczki od Andrzeja Kowalskiego w kwocie 1.000.000,00 EUR. Pożyczka ta została spłacona 07 lutego 2019 roku.

Oprócz tego jednego kredytu Spółki Grupy nie były stroną żadnych transakcji dotyczących instrumentów finansowych służących zabezpieczeniu ryzyka kursowego (np. opcje walutowe, kontrakty forward). Stosuje się w możliwej do osiągnięcia skali hedging naturalny ryzyka kursowego.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników.

Do analizy wrażliwości wyniku finansowego brutto przyjęto założenie, że kursy walutowe mogą spaść lub wzrosnąć o 5%. Po analizie zmian kursów walut zdecydowano przyjąć taką wartość.

	Wartość EUR	Kurs na dzień bilansowy	Wartość wg kursu na dzień bilansowy	Wzrost/Spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2019 – EUR	1 278,63	4,2585	5 445,05	0,05	272,25	0,00
31 grudnia 2019 – EUR	1 278,63	4,2585	5 445,05	-0,05	-272,25	0,00
31 grudnia 2018 – EUR	5 391,00	4,3000	23 181,30	0,05	1 159,07	0,00
31 grudnia 2018 – EUR	5 391,00	4,3000	23 181,30	-0,05	-1 159,07	0,00

59.3 Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje ze spółkami celowymi, która są powoływane w celu budowania nieruchomości. Działalność tych spółek jest finansowana z kredytów celowych, które są zabezpieczone na aktywach tych spółek. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak pożyczki, należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu Spółki dominującej. Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów – co obejmuje również nierozliczone należności i zobowiązania do zawarcia transakcji. W ocenie Zarządu spółki dominującej w Grupie nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego związanego z należnościami z tytułu świadczonych usług. W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły na wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu nie wywiązania się kontrahentów ze zobowiązań. Odzwierciedleniem maksymalnego obciążenia Grupy ryzykiem kredytowym jest wartość bilansowa należności handlowych, pożyczek, posiadanych lokat bankowych i środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Spółki wchodzące w skład Grupy i2 Development rozliczają się ze swoimi klientami przede wszystkim na podstawie dokonywanych przedpłat na zakup lokali. Akt notarialny przenoszący własność lokalu podpisywany jest w momencie całkowitego opłacenia należności przed klienta za dany lokal. Wobec powyższego ekspozycja na ryzyko kredytowe należności z tytułu dostaw i usług jest znikoma.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

59.4 Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, umowy leasingu finansowego.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

Stan na 31 grudnia 2019 roku [w złotych]	Na żądanie	Poniżej 3 miesiące	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0,00	1 682 464,24	42 727 314,95	21 728 953,89	29 131 012,72	95 269 745,80
Obligacje i odsetki od obligacji	0,00	522 999,93	45 326 700,00	54 000 000,00	0,00	99 849 699,93
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	233 299,47	36 161,39	0,00	269 460,86
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	0,00	1 150 783,39	19 184 898,29	13 226 270,08	0,00	33 561 951,76

Stan na 31 grudnia 2018 roku [w złotych]	Na żądanie	Poniżej 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0,00	172 684,33	21 880 869,65	41 096 595,93	29 093 964,01	92 244 113,92
Obligacje i odsetki od obligacji	0,00	1 091 570,79	24 893 318,29	99 046 592,83	0,00	125 031 481,91
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	333 301,28	296 599,50	0,00	629 900,78
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	0,00	2 547 773,51	21 438 809,43	12 637 966,74	0,00	36 624 549,68

Zarząd Grupy dokonał także oceny sytuacji płynnościowej Grupy. Głównym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych Grupy, wynikających zarówno z tytułu zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji, jak i zobowiązań z tytułu dostaw, robót i usług (w tym zobowiązań wynikających z prowadzonych inwestycji).

Łączna kwota zobowiązań przypadających do spłaty w okresie 12 miesięcy, (czyli zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 198.873.774,11 złotych. Na tą pozycję składają się zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, odsetek od wyemitowanych obligacji oraz zobowiązania handlowe i podatkowe. Kwota nie obejmuje zaliczek na dostawy.

W wyniku dokonanej analizy Zarząd określił następujące źródła spłaty zobowiązań krótkoterminowych:

- wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych 112 mln zł,
- wpływy z kredytów obrotowych i inwestycyjnych do kwoty 59 mln zł.,
- wpływy z emisji obligacji do kwoty 20 mln zł

Podsumowując, sporządzona analiza wskazuje na możliwość wygenerowania wpływów ze sprzedaży lokali w wysokości ok. 112 mln zł w okresie od stycznia 2020 roku do grudnia 2020 roku. Dodatkowo wpływy uzyskane z zewnętrznych źródeł finansowania w postaci kredytów i obligacji pozwalają na pokrycie wszystkich, już istniejących zobowiązań krótkoterminowych Grupy przypadających do spłaty w okresie od stycznia 2020 roku do grudnia 2020 roku, przy założeniu realizacji przyjętej przez Zarząd prognozy rachunku przepływów pieniężnych na ten okres. Dla zachowania ciągłości przyjętych planów inwestycyjnych, Zarząd Grupy prowadzi negocjacje z bankami w zakresie pozyskania dodatkowych źródeł zewnętrznego finansowania, to jest nowych kredytów inwestycyjnych.

60. Instrumenty finansowe

60.1 Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

[w złotych]	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
<i>Aktywa finansowe</i>		0,00	0,00	0,00	0,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	AwgZK	23 785 611,21	64 895 123,23	23 785 611,21	64 895 123,23
Udzielone pożyczki	AwgZK	4 454 671,84	5 402 331,16	4 454 671,84	5 402 331,16
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	AwgZK	43 796 108,58	31 847 656,05	43 796 108,58	31 847 656,05
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AwgZK	3 082 021,42	15 663 230,75	3 082 021,42	15 663 230,75
<i>Zobowiązania finansowe</i>					
Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje i pożyczki, w tym:	ZwgZK	195 105 187,41	216 010 606,42	196 664 871,49	217 275 595,83
Długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	ZwgZK	29 131 012,72	55 436 856,30	30 385 971,50	56 807 502,34
Długoterminowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	ZwgZK	75 685 891,51	112 440 156,32	75 685 891,51	112 429 650,43
Krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	ZwgZK	43 075 895,12	19 804 240,66	43 380 620,42	19 895 768,32
Krótkoterminowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	ZwgZK	0,00	2 065 098,02	0,00	1 985 101,33
Kredyt w rachunku bieżącym	ZwgZK	1 333 884,07	172 684,33	1 333 884,07	172 684,33
Krótkoterminowe obligacje, odsetki	ZwgZK	45 878 503,99	26 091 570,79	45 878 503,99	25 984 889,08
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ZwgZK	29 013 976,15	32 628 378,22	29 013 976,15	32 628 378,22

Użyte skróty:

AwgZK

– aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie

ZwgZK

– zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Wartość godziwa nie różni się istotnie od wartości bilansowych, gdyż wycena tych pozycji do wartości godziwych nie miała istotnego wpływu na wynik finansowy.

Wartość godziwa pasywów powstała po zdyskontowaniu wartości zobowiązania za pomocą efektywnej stopy procentowej.

Szacowanie wartości godziwej

Zgodnie z przyjętymi w roku 2009 zmianami do MSSF 7 w zakresie instrumentów finansowych, które są wyceniane w sprawozdaniu finansowym w wartości godziwej, co wymaga ujawnienia metod pomiaru wartości godziwej, pogrupowanych według następującej hierarchii:

- poziom 1 – ceny giełdowe (niekorygowane) oferowane za identyczne aktywa lub zobowiązania na aktywnych rynkach,
- poziom 2 – na bazie wartości obserwowanych na rynku, ustalane przez odniesienie bezpośrednio (tj. do cen) lub pośrednio (tj. pochodne cen) do podobnych instrumentów istniejących na rynku,
- poziom 3 – ceny nie pochodzące z aktywnych rynków (na bazie różnych technik wyceny nie opierających się o jakiegokolwiek obserwowalne dane rynkowe).

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występują instrumenty finansowe rozliczane przez wynik finansowy.

60.2 Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń spłaty kredytów udzielonych spółkom Grupy znajduje się w nocie Oprocentowane kredyty i pożyczki.

61. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom (np. poprzez skup akcji własnych w celu ich umorzenia) lub wyemitować nowe akcje. W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Zasady Grupy stanowią, by wskaźnik ten nie był większy niż 50%. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje kapitał własny należny akcjonariuszom jednostki dominującej pomniejszony o kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto.

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki	96 793 093,70	92 244 113,92
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	33 561 951,76	36 624 549,68
Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing)	269 460,86	629 900,78
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	99 871 777,79	125 031 481,91
Minus środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	43 796 108,58	31 847 656,05
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 082 021,42	15 663 230,75
Zadłużenie netto	183 348 693,25	207 019 159,49
Zamienne akcje uprzywilejowane	0,00	0,00
Kapitał własny	241 497 948,13	248 583 317,31
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0,00	0,00
Kapitał razem	241 497 948,13	248 583 317,31
Kapitał i zadłużenie netto	424 846 641,38	455 602 476,80
Wskaźnik dźwigni (%)	0,43	0,45

62. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku kształtowało się następująco:

	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Zarząd Jednostki Dominującej	1,00	1,00
Zarządy Jednostek z Grupy	4,00	3,00
Administracja	4,00	4,00
Dział sprzedaży	8,00	6,00
Pozostali	45,00	46,00
Razem	62,00	60,00

* zatrudnienie obejmuje zatrudnienie z tyt. umowy o pracę oraz z tyt. powołania

63. Sezonowość

W segmentach działalności, w których działają spółki Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

64. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Zdarzenia dotyczące emisji oraz wykupów papierów wartościowych zostały opisane w nocie 52.2 niniejszego sprawozdania.

W dniu 28 lutego 2020 roku spółka pośrednio zależna od Emitenta, tj. i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k. z/s we Wrocławiu zawarła umowę nabycia prawa własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę numer 4/2 o powierzchni 0,5816 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej („Nieruchomość”). Cena nabycia Nieruchomości wyniosła 9.428.701,22 zł brutto i została już zapłacona.

Jednocześnie Emitent wskazuje, iż Nieruchomość graniczy z nieruchomością, na którą Emitent zawarł umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego, o czym informował raportem bieżącym numer 60/2019 z dnia 20 grudnia 2019 roku. Na obu nieruchomościach planowana jest realizacja inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego liczącego około 280 lokali.

W dniu 19 marca 2020 roku Galtoco Investments Limited z/s w Nikozji (znaczący inwestor) poinformował Zarząd i2 Development S.A. o nabyciu w dniu 18 marca 2020 roku 26.411 akcji Emitenta.

W dniu 20 marca 2020 roku Galtoco Investments Limited z/s w Nikozji (znaczący inwestor) poinformował Zarząd i2 Development S.A. o nabyciu w dniu 19 marca 2020 roku 17.779 akcji Emitenta.

W dniu 6 marca 2020 zlikwidowano 3 spółki celowe, w których zakończono realizowane przedsięwzięcia deweloperskie: i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k., i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. oraz i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.

W związku z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, a także w nawiązaniu do zaleceń Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA) z dnia 11 marca 2020 r. oraz zaleceń Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) z dnia 12 marca 2020 r., Zarząd i2 Development S.A. (dalej: „Emitent”) przeanalizował możliwość wpływu rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność, wyniki finansowe lub perspektywy Emitenta lub Grupy Kapitałowej i2.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Emitenta na dzień publikacji niniejszego raportu bieżącego nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od czynników, niezależnych od Emitenta. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ.

Na podstawie wstępnych analiz Emitent dokonał oceny możliwych przyszłych skutków epidemii, w szczególności na:

- dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych lub usługowych - w postaci: opóźnień w podpisywaniu umów rezerwacyjnych, przedwstępnych, deweloperskich oraz aktów przenoszących własność lokali, w szczególności poprzez ograniczone działanie kancelarii notarialnych oraz możliwe opóźnienia w rozpatrywaniu wniosków kredytowych klientów Emitenta i wypłat transz kredytowych, a także ewentualne zachorowania klientów bądź objęcie ich kwarantanną,
- wydłużenie postępowań administracyjnych w Urzędach (dotyczących wydawania decyzji m.in. o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie), postępowań dotyczących pozyskiwania finansowania w Bankach (w zakresie finansowania bieżących oraz planowanych przedsięwzięć deweloperskich), a także postępowań sądowych (w szczególności przed sądem wieczystoksięgowym),
- harmonogram prac budowlanych – w postaci: możliwych opóźnień prac budowlanych związanych z ograniczonym dostępem do materiałów budowlanych oraz ewentualne braki personelu u podwykonawców) i tym samym na terminowość realizacji inwestycji (bieżących oraz będących w przygotowaniu zgodnie z przyjętym harmonogramem względem nowych inwestycji).

W ocenie Zarządu Emitenta, w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższym terminie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne, usługowe i biurowe, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.

Jednocześnie Zarząd Emitenta informuje, że podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja Grupy kapitałowej i2 Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna.

Emitent informuje, że na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-19 oraz wskazuje, że w zakresie wymaganym przez przepisy prawa będzie informował o nowych uwarunkowaniach, mających istotny wpływ na działalność, wyniki finansowe lub perspektywy Spółki i Grupy Kapitałowej i2, w kolejnych raportach.

Joanna Adamczuk

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 21 kwietnia 2020 roku