

The logo for i2 DEVELOPMENT, featuring a stylized 'i2' in red and black, followed by the word 'DEVELOPMENT' in black uppercase letters.

i2 DEVELOPMENT



Jednostkowe sprawozdanie finansowe
za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia
31 grudnia 2019 roku

Wrocław, 21 kwietnia 2020 roku

Spis treści

I.	WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	6
1.	Informacje ogólne	6
2.	Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	8
3.	Połączenie spółek handlowych.....	9
4.	Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości	9
4.1.	Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	9
4.2.	Wartości niematerialne i prawne.....	10
4.3.	Środki trwałe.....	10
4.4.	Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe.....	11
4.5.	Inne inwestycje krótkoterminowe (z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych) ...	11
4.6.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11
4.7.	Aktywa finansowe.....	12
4.8.	Zapasy.....	13
4.9.	Należności krótko- i długoterminowe	14
4.10.	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	14
4.11.	Rozliczenia międzyokresowe.....	14
4.12.	Kapitały własne.....	15
4.13.	Rezerwy	15
4.14.	Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu.....	15
4.15.	Zobowiązania handlowe	16
4.16.	Koszty finansowania zewnętrznego	16
4.17.	Leasing.....	16
4.18.	Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)	17
4.19.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	18
4.20.	Sprzedaż towarów i produktów.....	18
4.21.	Świadczenie usług.....	18
4.22.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne.....	18
4.23.	Przychody i koszty finansowe.....	19
4.24.	Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	19
4.25.	Odsetki	19
II.	Bilans	20
III.	Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	24

IV.	Zestawienie zmian w kapitale własnym.....	25
V.	Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia).....	27
VI.	Dodatkowe noty objaśniające	29
1.	Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego	29
2.	Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.....	29
3.	Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym	30
4.	Korekta błęd.....	30
5.	Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy	30
6.	Wartości niematerialne i prawne.....	31
7.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	32
8.	Inwestycje	35
8.1.	Inwestycje długoterminowe	35
8.2.	Inwestycje krótkoterminowe.....	40
9.	Zapasy w cenie sprzedaży netto	42
10.	Należności krótkoterminowe.....	43
11.	Odpisy aktualizujące wartość należności	43
12.	Rozliczenia międzyokresowe	44
13.	Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych	44
14.	Kapitał podstawowy.....	45
15.	Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.....	45
16.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	46
17.	Podział zysku/ pokrycie straty.....	47
18.	Zysk/strata na 1 akcję.....	47
19.	Rezerwy	48
20.	Zobowiązania długoterminowe	48
21.	Zobowiązania krótkoterminowe.....	53
22.	Aktywa i zobowiązania socjalne	53
23.	Rozliczenia międzyokresowe bierne	53
24.	Zobowiązania wobec budżetu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.	53

25. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki	54
26. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także weksłowe.....	55
27. Sprawy sądowe	56
28. Zobowiązania pozabilansowe	56
29. Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki	56
30. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	56
31. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym	56
32. Koszty w układzie rodzajowym	57
33. Podatek dochodowy	57
34. Pozostałe przychody operacyjne	62
35. Pozostałe koszty operacyjne.....	62
36. Przychody finansowe	62
37. Koszty finansowe	63
38. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	63
39. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe	63
40. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	64
41. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących	64
42. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi	64
43. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki.....	65
44. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji	65
45. Informacje o grupie kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązаныmi	65
46. Wykaz podmiotów, w których spółka posiada, co najmniej 20% udziałów w kapitale lub w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym podmiotu	69
47. Odstąpienie od sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	69
48. Połączenie spółek handlowych.....	69
49. Instrumenty finansowe	70

50. Relacje między prawnym następcą a spółką oraz określenie sposobu i zakresu przejęcia aktywów i pasywów	71
51. Różnice w wartości ujawnionych danych oraz istotne różnice dotyczące przyjętych zasad (polityki) rachunkowości pomiędzy sprawozdaniem finansowym sporządzonym zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości a sprawozdaniem finansowym, które zostałyby sporządzone zgodnie z MSR	72
52. Kursy przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego wyrażonych w walutach obcych	74
53. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy jednostki.....	74
54. Skorygowane sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe o wskaźnik inflacji	74
55. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	74

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

i2 Development Spółka Akcyjna powstała z przekształcenia utworzonej Aktem Notarialnym z dnia 26 czerwca 2012 roku spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, później Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna. Przekształcenie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 29 sierpnia 2014 roku.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000520460. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022010257. Siedziba Spółki mieści się na ul. Łaciarskiej 4B we Wrocławiu.

W dniu 20 kwietnia 2015 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zmieniono dotychczasową nazwę spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna na i2 Development Spółka Akcyjna. Zmiana nazwy została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 maja 2015 roku.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- pozostała forma udzielania kredytów,
- pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- pozostała finansowa działalność usługa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- działalność w zakresie architektury,
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura.

Spółka i2 Development S.A. pełni funkcję spółki holdingowej, w związku z tym z dniem 1 stycznia 2015 roku realizację usług budowlanych w ramach umów o generalne wykonawstwo zawartych ze spółkami powiązanymi przeniesiono do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

Od 1 lipca 2015 roku Spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy, w której jest jednostką dominującą.

Skład Zarządu i2 Development S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania przedstawiał się następująco:

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

Skład Rady Nadzorczej

W dniu 16 maja 2019 roku Pan Dariusz Ilski oraz Pani Kamila Kowalska złożyli rezygnację z funkcji Członka 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.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego 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 4 lipca 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Komitet Audytu w składzie:

- Radosław Kuczyński - Przewodniczący Komitetu Audytu, członek niezależny,
- Michał Gabrysiak - Członek Komitetu Audytu, członek niezależny,
- Andrzej Kowalski - Członek Komitetu Audytu, członek zależny.

Dotychczas zadania Komitetu Audytu pełniła Rada Nadzorcza Spółki. Czas trwania pierwszej kadencji Komitetu Audytu będzie tożsamy z obecną kadencją Rady Nadzorczej, co oznacza, że kadencja Komitetu Audytu upłynie z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2020.

Spółka informuje, iż Komitet Audytu we wskazanym wyżej składzie spełnia kryteria niezależności oraz pozostałe wymagania określone w art. 129 ust. 1, 3, 5, i 6 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, tj.:

- przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych,
- przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki,
- większość członków komitetu audytu, w tym jego przewodniczący, jest niezależna od Spółki.

Stan akcjonariatu Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawia 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	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%

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

Stan akcjonariatu Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 21 kwietnia 2020 roku przedstawia 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	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%

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe Spółki 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 Spółki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę 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. Połączenie spółek handlowych

W okresie 12 miesięcy, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą, nie nabyła również zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości

4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. 2019.351, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”).

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

4.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe – 2 lata

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne i prawne.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

4.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Spółka nie posiada środków trwałych, które podlegały przeszacowaniu.

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

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:

<i>Urządzenia techniczne i maszyny</i>	<i>3,3 lat</i>
<i>Inwestycje w obcych środkach trwałych</i>	<i>10 lat</i>
<i>Środki transportu</i>	<i>5 lat</i>
<i>Inne środki trwałe</i>	<i>5 lat</i>

Od dnia 1 stycznia 2018 środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej to znaczy poniżej 10.000,00 złotych odnoszone są jednorazowo w koszty.

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

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

4.4. Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe

Inwestycje w jednostki zależne, w jednostki współzależne oraz w jednostki stowarzyszone są wyceniane według ceny nabycia pomniejszonego o ewentualną utratę wartości. Pozostałe inwestycje długoterminowe (za wyjątkiem aktywów finansowych) są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

Trwała utrata wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych i innych inwestycji długoterminowych jest szacowana na każdy dzień bilansowy. Wartość bilansowa takich aktywów jest każdorazowo poddawana przeglądowi w celu stwierdzenia, czy nie przekracza ona wartości przyszłych korzyści ekonomicznych. Testy na utratę wartości udziałów lub akcji przeprowadza się metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych, przy wyliczeniu, których opiera się o budżety finansowe przygotowane przez kierownictwo spółek na kolejny rok i szacunkowe prognozy na lata kolejne.

4.5. Inne inwestycje krótkoterminowe (z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych)

Inne inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych, wyceniane są w wysokości skorygowanej ceny nabycia. Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

4.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe dotyczą poniesionych kosztów przyszłych okresów sprawozdawczych lub aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Na dzień bilansowy wycena rozliczeń międzyokresowych czynnych dokonywana jest przy zastosowaniu zasady ostrożności.

4.7. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane w wartości godziwej wydanych środków. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej tych instrumentów finansowych. Aktywa finansowe są wprowadzane do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

	Kategoria	Sposób wyceny
1.	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej
2.	Pożyczki udzielone i należności własne	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty
3.	Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat
4.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie modelu wyceny uwzględniającego dane wejściowe pochodzące z aktywnego obrotu regulowanego bądź też z wykorzystaniem innych metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Pochodne instrumenty finansowe niebędące instrumentami zabezpieczającymi są wykazywane, jako aktywa albo zobowiązania przeznaczone do obrotu.

Trwała utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych obciążają wynik finansowy Spółki i ustalane są następująco:

- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym, że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.
- w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

Wycena certyfikatów inwestycyjnych

Spółka zaklasyfikowała posiadane certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego, jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat. W ujęciu zgodnym z Ustawą o rachunkowości oraz ustawą o funduszach inwestycyjnych, Wratislavia Project FIZ AN nie jest ujmowany, jako jednostka zależna od i2 Development S.A.

4.8. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych niż cena sprzedaży netto. Na koszty wytworzenia składają się koszty materiałów bezpośrednich oraz w stosownych przypadkach koszty wynagrodzeń bezpośrednich oraz uzasadniona część kosztów pośrednich.

Zapasy produktów, materiałów i towarów są wyceniane przy wykorzystaniu metody FIFO.

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

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników majątku obrotowego dokonane w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną, doprowadzają ich wartość do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania, pomniejszają wartość pozycji w bilansie i zalicza się je do pozostałych kosztów operacyjnych.

4.9. Należności krótko- i długoterminowe

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące. Ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej tej należności wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę nie różni się znacząco od kwoty wymaganej zapłaty.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty, poprzez dokonanie odpisu aktualizującego zgodnie z art. 35 b ust. 1 Ustawy o rachunkowości. Spółka nie nalicza odsetek wobec przeterminowanych należności. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

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

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

4.10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia. Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się ze środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych, gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane, jako działalność lokacyjna. Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po średnim kursie NBP.

4.11. Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Na dzień bilansowy, wycena rozliczeń międzyokresowych czynnych dokonywana jest przy zastosowaniu zasady ostrożności.

Z punktu widzenia okresu rozliczenia międzyokresowe kwalifikowane są do aktywów krótko lub długoterminowych. Do odpisu czynnych rozliczeń międzyokresowych Spółka stosuje indywidualnie oszacowany okres, w zależności od charakteru i wartości rozliczanej pozycji.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Przy ustalaniu odpisów rozliczeń międzyokresowych, uwzględniona jest zasada współmierności kosztów do przychodów, których uzyskaniu służą.

4.12. Kapitały własne

Kapitał zakładowy Spółki wykazuje się w wysokości określonej w statucie Spółki i wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego. Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmują się, jako należne wpłaty na poczet kapitału, prezentowane w aktywach.

Jeżeli akcje obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym. W przypadku wykupu akcji własnych, kwota zapłaty wykazywana jest w aktywach bilansu w pozycji „akcje własne”.

Koszty poniesione na emisję nowych akcji pomniejszają kapitał zapasowy z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej do wysokości tego kapitału. Pozostałe koszty są zaliczane do kosztów finansowych.

Wyplacone w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w księgach rachunkowych i w bilansie, jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, z przeniesienia kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny oraz z nadwyżki wartości emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej, pomniejszonej o koszty tej emisji. Kapitał z aktualizacji wyceny obejmuje różnice z wyceny po cenach rynkowych, wyższych od cen nabycia akcji i innych papierów wartościowych zaliczanych do długoterminowych aktywów finansowych. Trwałe obniżenie ceny rynkowej aktywów dokonywane jest w ciężar kapitału z aktualizacji wyceny, przy jego braku w ciężar kosztów finansowych.

Zysk lub strata z lat ubiegłych odzwierciedla nierozliczony wynik z lat poprzednich, pozostający do decyzji Zgromadzenia Akcjonariuszy, a także efekty korekt zmian zasad rachunkowości i błędów podstawowych dotyczących lat poprzednich, a ujawnionych w bieżącym roku obrotowym.

4.13. Rezerwy

Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie, zwiększają na dzień, na który okazały się zbędne, odpowiednio pozostałe przychody operacyjne, przychody finansowe lub zyski nadzwyczajne

4.14. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane w wartości godziwej otrzymanych środków, stanowiącej wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującej koszty uzyskania kredytu/pożyczki (koszty transakcyjne). Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu.

4.15. Zobowiązania handlowe

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej temu zobowiązaniu wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę, nie różni się znacząco od kwoty wymagającej zapłaty. Zobowiązania, których uregulowanie zgodnie z umową następuje przez wydanie innych niż środki pieniężne aktywów finansowych lub wymiany na instrumenty finansowe oraz instrumenty pochodne, które wycenia się według wartości godziwej. W związku z niskim prawdopodobieństwem naliczenia odsetek od przeterminowanych zobowiązań z tytułu dostaw, robót i usług, a tym samym nieistotnym wpływem na wyniki spółki, w ocenie Zarządu nie istnieje konieczność naliczenia odsetek memoriałowych na dzień bilansowy. Jeżeli termin wymagalności przekracza jeden rok od daty bilansowej, salda tych zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań z tyt. dostaw i usług, wykazuje się, jako długoterminowe. Pozostałe części sald wykazywane są, jako krótkoterminowe.

4.16. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki od kredytów w rachunku bieżącym oraz odsetki od krótkoterminowych i długoterminowych pożyczek i kredytów oraz obciążenia finansowe z tytułu umów leasingu finansowego.

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.

4.17. Leasing

Umowy leasingu finansowego, które spełniają przynajmniej jeden z warunków określonych w art. 3 ust. 4 Ustawy o rachunkowości, są ujmowane w bilansie, jako składnik aktywów trwałych podlegający amortyzacji a drugostronnie, jako zobowiązanie finansowe.

Wartość początkową przedmiotu leasingu finansowego ustala się według niższej z następujących dwóch wartości: wartości rynkowej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane na koszty finansowe (odsetki) i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu (część kapitałowa), w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe obciążają wynik finansowy okresu, którego dotyczą.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez szacowany okres użytkowania środka trwałego. Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są, jako koszty operacyjne w zysku lub stracie metodą liniową przez okres trwania leasingu. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane, jako koszt w okresie, w którym stają się należne.

4.18. Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony. Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

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

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba, że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Rezerwa na podatek odroczony tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty, chyba, że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego 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 dochodowego 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. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana. Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony są w bilansie prezentowane oddzielnie.

4.19. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności ujemną wartość firmy, równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych oraz środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów (funduszy) własnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty, zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł.

4.20. Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody ze sprzedaży ustalane są na podstawie zaliczonej do okresów sprawozdawczych wielkości sprzedaży zafakturowanej odbiorcom, pomniejszonej o podatek od towarów i usług (VAT)

4.21. Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi pod warunkiem, iż jest możliwe jego wiarygodne oszacowanie. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług długoterminowych, przychody ze świadczenia tych usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu.

Koszty sprzedanych towarów i produktów obejmują koszty nabycia sprzedanych towarów oraz koszt wytworzenia produktów. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu związane są z działalnością podstawową. Składnikami kosztów sprzedaży są głównie koszty: zewnętrznej obsługi transakcji sprzedaży, wykonywanej przez zewnętrzne biura pośrednictwa nieruchomości, a także związanej z tym reklamy, reklamy skierowanej do masowego odbiorcy, prowizji przedstawicieli związanej z aktywizacją sprzedaży.

4.22. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to przychody i koszty niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością Spółki, wywierające wpływ na ustalenie wyniku na działalności operacyjnej. W szczególności są to koszty i przychody związane z: zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji, utrzymaniem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji, w tym także z aktualizacją wartości tych inwestycji, jak również z ich przekwalifikowaniem odpowiednio do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli do wyceny inwestycji przyjęto cenę rynkową bądź inaczej określoną wartość godziwą, odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych, z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publicznoprawnym nieobciążających kosztów, utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi, odpisami aktualizującymi wartość aktywów i ich korektami, z wyjątkiem odpisów obciążających koszty finansowe, odszkodowaniami i karami, z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż dopłaty do cen sprzedaży, nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych, działalnością socjalną

4.23. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe obejmują, w szczególności przychody z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji innych niż wymienione w art. 28 ust. 1 pkt 1a Ustawy o rachunkowości, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi oraz przychody z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń. Koszty finansowe obejmują, w szczególności koszty z tytułu odsetek, strat ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji innych niż wymienione w art. 28 ust. 1 pkt 1a Ustawy o rachunkowości, koszty z tytułu otrzymanych gwarancji i poręczeń, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi, z wyjątkiem odsetek, prowizji, dodatnich i ujemnych różnic kursowych, o których mowa w art. 28 ust. 4 i ust. 8 pkt 2 Ustawy o rachunkowości.

4.24. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu średniego kursu NBP obowiązującego dla danej waluty w dniu poprzedzającym dzień transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN 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 lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów

4.25. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej), jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

II. Bilans

Aktywa

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
A. Aktywa trwałe	666 377 084,63	653 820 808,91
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	3 534,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	3 534,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	852 519,60	1 440 107,77
1. Środki trwałe	852 519,60	1 440 107,77
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	458 268,44	521 477,84
c) urządzenia techniczne i maszyny	377,00	1 508,00
d) środki transportu	355 581,58	861 970,19
e) inne środki trwałe	38 292,58	55 151,74
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	658 925 364,62	645 732 171,53
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	658 925 364,62	645 732 171,53
a) w jednostkach powiązanych	654 832 071,29	642 255 415,37
- udziały lub akcje	279 815 114,94	272 017 842,87
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	39 755 680,72	59 506 047,86
- inne długoterminowe aktywa finansowe	335 261 275,63	310 731 524,64
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	4 093 293,33	3 476 756,16
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	4 093 293,33	3 476 756,16
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 599 200,41	6 644 995,61
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 286 373,00	5 981 862,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	312 827,41	663 133,61

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
B. Aktywa obrotowe	117 293 652,32	79 462 795,80
I. Zapasy	22 523 222,00	22 563 427,58
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	14 270 852,00	20 244 396,58
5. Zaliczki na dostawy i usługi	8 252 370,00	2 319 031,00
II. Należności krótkoterminowe	2 393 758,23	103 979,45
1. Należności od jednostek powiązanych	2 262 012,42	52 014,06
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 262 012,42	52 014,06
- do 12 miesięcy	2 262 012,42	52 014,06
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	131 745,81	51 965,39
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	316,24	47 257,02
- do 12 miesięcy	316,24	47 257,02
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	55 854,11	0,00
c) inne	75 575,46	4 708,37
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	90 473 054,74	54 302 767,85
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	90 473 054,74	54 302 767,85
a) w jednostkach powiązanych	89 439 633,49	48 873 099,67
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	89 439 633,49	48 873 099,67
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	2 328,98	624 697,47
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	2 328,98	624 697,47
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 031 092,27	4 804 970,71
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 031 092,27	4 804 970,71
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 903 617,35	2 492 620,92
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Aktywa razem	783 670 736,95	733 283 604,71

Pasywa

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
A. Kapitał (fundusz) własny	271 632 127,74	266 016 254,92
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	81 379 038,95	81 379 038,95
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	31 555 234,65	31 555 234,65
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	943 000,00	943 000,00
- z aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	173 994 215,97	178 011 000,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały własne	0,00	0,00
V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk/ (strata) netto	5 615 872,82	-4 016 784,03
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	512 038 609,21	467 267 349,79
I. Rezerwy na zobowiązania	2 140 030,26	2 577 626,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 924 832,00	2 577 626,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	215 198,26	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	215 198,26	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	401 050 273,35	423 657 146,75
1. Wobec jednostek powiązanych	344 957 497,98	324 313 747,25
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	56 092 775,37	99 343 399,50
a) kredyty i pożyczki	2 099 501,57	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	53 993 273,80	99 050 700,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	292 699,50
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
III. Zobowiązania krótkoterminowe	108 848 305,60	41 032 577,04
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	52 007 747,96	763 187,58
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	738 831,40	146 040,46
- do 12 miesięcy	738 831,40	146 040,46
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	51 268 916,56	617 147,12
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	56 840 557,64	40 269 389,46
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	45 878 503,99	26 091 570,79
c) inne zobowiązania finansowe	126 740,57	318 583,21
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9 711 628,96	10 269 422,99
- do 12 miesięcy	1 191 628,96	1 749 422,99
- powyżej 12 miesięcy	8 520 000,00	8 520 000,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	1 000 000,00	3 314 814,82
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych	95 402,40	272 707,77
h) z tytułu wynagrodzeń	8 700,35	709,85
i) inne	19 581,37	1 580,03
3. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
Pasywa razem	783 670 736,95	733 283 604,71

III. Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

[w złotych]	01-01-2019 - 31-12-2019	01-01-2018 - 31-12-2018
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	30 468 205,62	27 038 045,77
- od jednostek powiązanych	30 438 317,36	26 976 115,26
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 465 205,62	1 838 045,77
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	28 003 000,00	25 200 000,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	20 246 600,43	25 191 487,00
- jednostkom powiązanym	25 191 487,00	25 191 487,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0,00	0,00
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	20 246 600,43	25 191 487,00
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10 221 605,19	1 846 558,77
D. Koszty sprzedaży	0,00	0,00
E. Koszty ogólnego zarządu	3 993 415,91	3 661 696,19
F. Zysk/strata ze sprzedaży	6 228 189,28	-1 815 137,42
G. Pozostałe przychody operacyjne	751 360,25	13 228,38
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	751 360,25	13 228,38
H. Pozostałe koszty operacyjne	1 888 920,24	99 447,75
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	127 827,06	85 270,11
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	1 761 093,18	14 177,64
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 090 629,29	-1 901 356,79
J. Przychody finansowe	37 360 089,16	30 959 461,51
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	9 090 445,76	7 084 662,83
- od jednostek powiązanych	8 706 668,54	6 972 044,51
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	24 529 750,99	23 874 798,68
V. Inne	3 739 892,41	0,00
K. Koszty finansowe	37 792 150,63	31 450 031,75
I. Odsetki, w tym:	36 125 644,83	30 226 979,39
- dla jednostek powiązanych	27 401 454,31	23 387 359,57
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	1 666 505,80	1 223 052,36
L. Zysk (strata) brutto	4 658 567,82	-2 391 927,03
M. Podatek dochodowy	-957 305,00	1 624 857,00
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
O. Zysk (strata) netto	5 615 872,82	-4 016 784,03

IV. Zestawienie zmian w kapitale własnym

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	266 016 254,92	280 897 038,95
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	266 016 254,92	280 897 038,95
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 700 000,00	9 700 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-podniesienie kapitału	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	81 379 038,95	50 569 292,01
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	30 809 746,94
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	30 809 746,94
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	30 809 746,94
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia kosztów emisji	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	81 379 038,95	81 379 038,95
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	943 000,00	943 000,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	943 000,00	943 000,00

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	178 011 000,00	178 011 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-4 016 784,03	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (pokrycie straty za 2018 rok)	-4 016 784,03	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	173 994 215,97	178 011 000,00
7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	41 673 746,94
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	41 673 746,94
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	0,00	41 673 746,94
- pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
- przekazanie zysku na kap. zapasowy	0,00	30 809 746,94
- wypłata dywidendy	0,00	10 864 000,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-4 016 784,03	0,00
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-4 016 784,03	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
- błąd lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty z kapitału rezerwowego	4 016 784,03	0,00
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	5 615 872,82	-4 016 784,03
a) zysk netto	0,00	0,00
b) strata netto	5 615 872,82	-4 016 784,03
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	271 632 127,74	266 016 254,92
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00

V. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk/ (strata) netto	5 615 872,82	-4 016 784,03
II. Korekty razem	-3 105 807,20	-6 698 123,85
1. Amortyzacja	309 434,76	360 976,60
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	12 411,42	-18 485,26
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	25 293 436,58	23 546 001,90
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-24 401 923,93	-23 789 528,57
5. Zmiana stanu rezerw	-437 595,74	549 908,00
6. Zmiana stanu zapasów	40 205,58	-20 563 427,58
7. Zmiana stanu należności	-2 289 778,78	591 988,63
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-2 266 795,86	14 122 039,34
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	634 798,77	-1 497 596,91
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	2 510 065,62	-10 714 907,88
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	50 734 108,47	53 132 354,29
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	50 734 108,47	53 132 354,29
a) w jednostkach powiązanych	50 734 108,47	53 132 354,29
-zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	49 902 584,44	52 589 554,20
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- odsetki	831 524,03	542 800,09
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
II. Wydatki	-64 343 202,00	-86 420 446,50
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-64 343 202,00	-86 420 446,50
a) w jednostkach powiązanych	-64 343 202,00	-86 420 446,50
- nabycie aktywów finansowych	-82 151,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	-64 261 051,00	-86 420 446,50
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-13 609 093,53	-33 288 092,21
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	59 108 347,30	93 730 444,71
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	44 108 347,30	24 679 744,71
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	69 050 700,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	-51 783 197,83	-45 001 616,11
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	-10 864 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-2 393 600,00	-15 328 001,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-39 724 000,00	-10 000 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-330 681,79	-450 999,56
8. Odsetki	-9 334 916,04	-7 964 864,04
9. Inne wydatki finansowe	0,00	-393 751,51
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	7 325 149,47	48 728 828,60
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-3 773 878,44	4 725 828,51
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-3 773 878,44	4 725 828,51
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	-7,53
F. Środki pieniężne na początek okresu	4 804 970,71	79 142,20
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	1 031 092,27	4 804 970,71
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

VI. Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

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, wyniki finansowe lub perspektywy i2 Development S.A.

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 oraz wskazuje, że w zakresie wymaganym przez przepisy prawa będzie informował o nowych uwarunkowaniach, mających istotny wpływ na działalność, wyniki finansowe lub perspektywy Spółki, w kolejnych raportach.

3. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

4. Korekta błędu

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie dokonała żadnych korekt dotyczących błęd lat ubiegłych.

5. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy

W okresie sprawozdawczym nie dokonano zmian w sposobie prezentacji niektórych pozycji w stosunku do roku ubiegłego.

6. Wartości niematerialne i prawne

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 roku Spółka amortyzowała licencję systemu finansowo - księgowego zakupionego w 2017 roku.

Stan na 31 grudnia 2019 roku	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	9 423,90	9 423,90
Nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	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	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	9 423,90	9 423,90
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	5 889,90	5 889,90
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	3 534,00	3 534,00
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	9 423,90	9 423,90
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	3 534,00	3 534,00
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Stan na 31 grudnia 2018 roku	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	9 423,90	9 423,90
Nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	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	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	9 423,90	9 423,90
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2018 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	1 177,98	1 177,98
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	4 711,92	4 711,92
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	5 889,90	5 889,90
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2018 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	8 245,92	8 245,92
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	3 534,00	3 534,00

7. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 roku, oprócz cesji umowy leasingu na inną spółkę zawartej w roku 2019 dotyczącej środka transportu, nie wystąpiły żadne transakcje kupna i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

Łączna wartość środków trwałych w leasingu posiadanych przez Spółkę w dniu bilansowym według ceny nabycia wyniosła 355 581,58 złotych. Saldo zobowiązania z tytułu leasingu na 31 grudnia 2019 roku wyniosło 126.740,57 złotych.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

Stan na 31 grudnia 2019 roku

[w złotych]	Grunty	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
<u>Wartość początkowa</u>									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	632 094,29	3 770,00	1 123 505,89	108 151,77	0,00	0,00	1 867 521,95
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	456 790,55	0,00	0,00	0,00	456 790,55
Likwidacja i sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- cesja	0,00	0,00	0,00	0,00	456 790,55	0,00	0,00	0,00	456 790,55
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	632 094,29	3 770,00	666 715,34	108 151,77	0,00	0,00	1 410 731,40
<u>Umorzenie</u>									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	110 616,45	2 262,00	261 535,70	53 000,03	0,00	0,00	427 414,18
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	63 209,40	1 131,00	224 701,20	16 859,16	0,00	0,00	305 900,76
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	63 209,40	1 131,00	224 701,20	16 859,16	0,00	0,00	305 900,76
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	175 103,14	0,00	0,00	0,00	175 103,14
Likwidacja i sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne-cesja	0,00	0,00	0,00	0,00	175 103,14	0,00	0,00	0,00	175 103,14
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	173 825,85	3 393,00	311 133,76	69 859,19	0,00	0,00	558 211,80
<u>Odpisy aktualizujące</u>									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekta odpisu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Wartość netto</u>									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	521 477,84	1 508,00	861 970,19	55 151,74	0,00	0,00	1 440 107,77
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	458 268,44	377,00	355 581,58	38 292,58	0,00	0,00	852 519,60

Stan na 31 grudnia 2018 roku

[w złotych]	Grunty	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
<u>Wartość początkowa</u>									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	632 094,29	3 770,00	1 246 486,46	108 151,77	0,00	0,00	1 990 502,52
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	456 790,55	0,00	0,00	0,00	456 790,55
Nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	456 790,55	0,00	0,00	0,00	456 790,55
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	579 771,12	0,00	0,00	0,00	579 771,12
Likwidacja i sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- cesja	0,00	0,00	0,00	0,00	579 771,12	0,00	0,00	0,00	579 771,12
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	632 094,29	3 770,00	1 123 505,89	108 151,77	0,00	0,00	1 867 521,95
<u>Umorzenie</u>									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	47 407,05	1 131,00	73 436,23	36 140,87	0,00	0,00	158 115,15
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	63 209,40	1 131,00	275 065,12	16 859,16	0,00	0,00	356 264,68
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	63 209,40	1 131,00	275 065,12	16 859,16	0,00	0,00	356 264,68
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	86 965,65	0,00	0,00	0,00	86 965,65
Likwidacja i sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne-cesja	0,00	0,00	0,00	0,00	86 965,65	0,00	0,00	0,00	86 965,65
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	110 616,45	2 262,00	261 535,70	53 000,03	0,00	0,00	427 414,18
<u>Odpisy aktualizujące</u>									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekta odpisu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Wartość netto</u>									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	584 687,24	2 639,00	1 173 050,23	72 010,90	0,00	0,00	1 832 387,37
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	521 477,84	1 508,00	861 970,19	55 151,74	0,00	0,00	1 440 107,77

8. Inwestycje

8.1. Inwestycje długoterminowe

Stan na 31 grudnia 2019 roku

[w złotych]	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne papiery wartościowe	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	272 017 842,87	62 982 804,02	0,00	310 731 524,64	645 732 171,53
Wartość brutto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	7 797 272,07	129 131 883,77	0,00	24 529 750,99	161 458 906,83
Nabycie	7 797 272,07	0,00	0,00	0,00	7 797 272,07
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	24 529 750,99	24 529 750,99
Inne- udzielenie pożyczek i naliczone odsetki	0,00	129 131 883,77	0,00	0,00	129 131 883,77
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	148 265 713,74	0,00	0,00	148 265 713,74
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- otrzymane spłaty pożyczek, odsetek, krótki termin płatności	0,00	148 265 713,74	0,00	0,00	148 265 713,74
Saldo zamknięcia, z tego:	279 815 114,94	43 848 974,05	0,00	335 261 275,63	658 925 364,62
Wartość brutto	279 815 114,94	43 848 974,05	0,00	335 261 275,63	658 925 364,62
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

W spółce nie występuje podział na inwestycje długoterminowe z ograniczoną lub nieograniczoną zbywalnością. Kwoty udziały oraz długoterminowe aktywa finansowe są wyrażone w walucie PLN.

Stan na 31 grudnia 2018 roku

[w złotych]	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne papiery wartościowe	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	269 011 329,19	72 242 053,22	0,00	286 856 725,96	628 110 108,37
Wartość brutto	269 011 329,19	72 242 053,22	0,00	286 856 725,96	628 110 108,37
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	3 006 513,68	94 612 492,37	0,00	23 874 798,68	121 493 804,73
Nabycie	3 006 513,68	0,00	0,00	0,00	3 006 513,68
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	23 874 798,68	23 874 798,68
Inne- udzielenie pożyczek i naliczone odsetki	0,00	94 612 492,37	0,00	0,00	94 612 492,37
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	103 871 741,57	0,00	0,00	103 871 741,57
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- otrzymane spłaty pożyczek, odsetek, krótki termin płatności	0,00	103 871 741,57	0,00	0,00	103 871 741,57
Saldo zamknięcia, z tego:	272 017 842,87	62 982 804,02	0,00	310 731 524,64	645 732 171,53
Wartość brutto	272 017 842,87	62 982 804,02	0,00	310 731 524,64	645 732 171,53
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Udziały i akcje

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka i2 Development S.A. posiadała następujące udziały:

Nazwa podmiotu	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Udział w kapitale własnym (%)
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	4 000 500,00	100,00%
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%
i2 Development sp.z o.o. Kaszubska sp. k.	Wrocław	3 920,00	79,99%
i2 Development sp.z o.o.	Wrocław	24 363 855,38	100,00%
i2 Development sp.z o.o. P2 sp. k.	Wrocław	243 638 553,81	100,00%
i2 JV sp. z o.o.	Wrocław	6 013,68	100,00%
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	Wrocław	1 023 845,33	100,00%
i2 Igielna sp. z o.o.	Wrocław	6 768 426,74	100,00%
Stawowa 21 sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%

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 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. Wartość udziałów w spółce i2 Igielna sp. z o.o. wynosi 1.023.845,33 złotych.

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. Wartość udziałów w spółce i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. wynosi 6.768.426,74 złotych.

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%.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka i2 Development S.A. posiadała następujące udziały:

Nazwa podmiotu	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Udział w kapitale własnym (%)
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	4 000 500,00	100,00%
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%
i2 Development sp.z o.o. Kaszubska sp. k.	Wrocław	3 920,00	79,99%
i2 Development sp.z o.o.	Wrocław	24 363 855,38	100,00%
i2 Development sp.z o.o. P2 sp. k.	Wrocław	243 638 553,81	100,00%
i2 JV sp. z o.o.	Wrocław	6 013,68	100%

Udzielone pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku w Spółce występują pożyczki udzielone do innych podmiotów powiązanych. Salda pożyczek długoterminowych udzielonych jednostkom powiązanym na dzień kończący rok obrotowy są następujące:

Spółka	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Długoterminowe		
i2 Finanse sp. z o.o.	0,00	34 542 294,21
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	450 771,29
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	16 048 502,52
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	972 444,71
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	38 386 329,70	6 807 708,41
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	249 159,45
i2 Igielna sp. z o.o.	0,00	46 978,32
i2 Development sp. z o.o.	0,00	194 602,35
Marysia Development s. l.	1 341 055,30	193 586,60
i2 JV sp. z o.o.	13 392,33	0,00
i2 sp. z o.o.	1 062,90	0,00
i2 sp. z o.o. LP sp.k.	13 840,49	0,00
razem długoterminowe powiązane	39 755 680,72	59 506 047,86

Pożyczki długoterminowe udzielone do Marysia Development s. l. są pożyczkami w walucie obcej EUR.

Wartość należności głównej pożyczki udzielone do Marysia Development s. l. na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 302.000,00 EUR

Do wyceny na dzień 31 grudnia 2019 roku zastosowano kurs wynikający z tabeli NPB nr 251/A/NBP/2019 z dnia 31 grudnia 2019 roku: 1 EUR = 4,2585 złotych.

Do wyceny na dzień 31 grudnia 2018 roku zastosowano kurs wynikający z tabeli NPB nr 252/A/NBP/2018 z dnia 31 grudnia 2018 roku: 1 EUR = 4,3000 złotych.

Wszystkie pozostałe pożyczki długoterminowe udzielone podmiotom powiązanym są w walucie polskiej PLN.

Inne papiery wartościowe

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku w spółce nie wystąpiły inne papiery wartościowe.

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

W 2015 roku jednostka nabyła certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Wratislavia Project. W dniu 21 lipca 2015 roku nabyto 10 sztuk certyfikatów po 10 tys. złotych o łącznej wartości 100 tys. złotych.

W dniu 20 października 2015 roku nabyto 22.900 sztuk po cenie 8.223,57 zł o łącznej wartości 188.319.753,00 złotych. Certyfikaty objęto za udziały i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości 185.606.000,00 złotych oraz wpłatę pieniężną w wysokości 5.020,74 złotych.

W dniu 24 marca 2016 roku spółka i2 Development S.A. nabyła 25 szt. Certyfikatów Inwestycyjnych serii C Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych za łączną kwotę 206.207,75 złotych.

Cena emisyjna jednego certyfikatu serii C wyniosła: 8.248,31 zł.

W dniu 21 grudnia 2016 roku miało miejsce zbycie wszystkich jednostek uczestnictwa w kapitale zakładowym spółki prawa luksemburskiego i2 Investments SCSp., będącej spółką w Grupie Kapitałowej i2 Development S.A. Transakcja odbyła się pomiędzy Wratislavia Project FIZ AN (Zbywca) a i2 Development S.A. (Nabywca). Cena nabycia wyniosła 267.846.624,67 złotych. Termin zapłaty określono do dnia 28 grudnia 2016 roku.

W dniu 27 grudnia 2016 roku zostały przez i2 Development S.A. wyemitowane obligacje o łącznej wartości 267.847.000,00 złotych, po przyjęciu propozycji nabycia skierowanej przez Wratislavia Project FIZ AN. Wzajemnie wierzytelności (z tytułu sprzedaży i emisji obligacji) zostały pomiędzy podmiotami rozliczone kompensatą, potrącone. Transakcja pozostała bez wpływu na kształt Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

W dniu 13 czerwca 2017 roku spółka i2 Development S.A. nabyła 13 szt. Certyfikatów Inwestycyjnych serii D Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych za łączną kwotę 156 722,80 złotych.

W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki powziął informację o likwidacji spółki i2 Investments SCSp. Likwidacja spowodowała ograniczenie bieżących kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej. Po likwidacji i2 Investments SCSp. Spółka objęła udziały w i2 Development SA. i2 Grupa Sp. komandytowa w likwidacji. Następnie po likwidacji tego podmiotu Spółka objęła udziały w i2 Development Sp. z o.o. oraz wkłady w i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. Komandytowa. Kolejna likwidacja miała na celu uproszczenie struktury Grupy. Posiadane udziały oraz zobowiązania z tytułu emisji obligacji prezentowane są szykiem rozwartym w odpowiednich pozycjach aktywów i pasywów.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku Spółka dokonała aktualizacji wyceny certyfikatów FIZ wykazując przychód finansowy w wysokości 24.529.750,99 złotych w rachunku zysków i strat Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku spółka posiadała certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Wratislavia Project o łącznej wartości 335.261.275,63 złotych.

Wycena certyfikatów inwestycyjnych

Spółka zaklasyfikowała posiadane certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (dalej: Wratislavia Project FIZ AN) jako długoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat. Za wartość godziwą Funduszu uznaje się wartość jego aktywów netto na dzień bilansowy.

W ujęciu zgodnym z Ustawą o rachunkowości oraz ustawą o funduszach inwestycyjnych, Wratislavia Project FIZ AN nie jest ujmowany, jako jednostka zależna od i2 Development S.A. Natomiast zgodnie z MSSF certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project FIZ AN ujmowane są jak udziały w jednostkach zależnych, wyceniane według kosztu/ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

8.2. Inwestycje krótkoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w Spółce, oprócz środków zgromadzonych środków na rachunkach bankowych, występują pożyczki udzielone innym podmiotom o okresie spłaty w ciągu dwunastu miesięcy od dnia bilansowego oraz odsetki od tych pożyczek

Stan na 31 grudnia 2019 roku

[w złotych]	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	0,00	0,00	49 497 797,14	0,00	49 497 797,14
Wartość brutto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	39 944 165,33	0,00	39 944 165,33
Nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- udzielenie pożyczki, naliczenie odsetek, termin płatności	0,00	0,00	39 944 165,33	0,00	39 944 165,33
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia, z tego:	0,00	0,00	89.441.962,47	0,00	0,00
Wartość brutto	0,00	0,00	89 441 962,47	0,00	89 441 962,47
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Stan na 31 grudnia 2018 roku

[w złotych]	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	49 497 797,14	0,00	49 497 797,14
Nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- naliczenie odsetek od obligacji	0,00	0,00	49 497 797,14	0,00	49 497 797,14
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- wpływ odsetek od obligacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia, z tego:	0,00	0,00	49 497 797,14	0,00	49 497 797,14
Wartość brutto	0,00	0,00	49 497 797,14	0,00	49 497 797,14
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w Spółce, oprócz środków zgromadzonych środków na rachunkach bankowych, wystąpiły też pożyczki udzielone do innych podmiotów.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku salda pożyczek krótkoterminowych wraz z odsetkami udzielonych jednostkom powiązanym są następujące:

Spółka	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Krótkoterminowe		
i2 Finanse sp. z o.o.	0,00	3 725 199,47
Wratislavia Project FIZAN	157 815,58	149 377,50
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	571 673,42
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	14 375 531,02	0,00
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	6 337 803,55	5 016 109,53
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	22 133 263,36	23 119 008,03
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	4 201 144,88	1 837 012,50
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	424 484,93	13 973 473,77
Chamielec Architekci sp. z o.o.	0,00	481 245,45
i2 Igielna sp. z o.o.	118 504,06	0,00
i2 Development sp. z o.o.	25 632,27	0,00
i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	30 425 986,83	0,00
i2 sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	1 026 182,47	0,00
i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k.	9 917 455,88	0,00
i2 sp. z o.o.	295 828,66	0,00
razem krótkoterminowe powiązane	89 439 633,49	48 873 099,67

Pożyczki krótkoterminowe udzielone do Wratislavia Project FIZAN są pożyczkami w walucie obcej EURO.

Wartość należności głównej pożyczki udzielonej do Wratislavia Project FIZAN na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 29.000,00 EUR

Do wyceny na dzień 31 grudnia 2019 roku zastosowano kurs wynikający z tabeli NPB nr 251/A/NBP/2019 z dnia 31 grudnia 2019 roku: 1 EUR = 4,2585 złotych.

Do wyceny na dzień 31 grudnia 2018 roku zastosowano kurs wynikający z tabeli NPB nr 252/A/NBP/2018 z dnia 31 grudnia 2018 roku: 1 EUR = 4,3000 złotych.

Wszystkie pozostałe pożyczki krótkoterminowe udzielone podmiotom powiązanym są w walucie polskiej PLN.

9. Zapasy w cenie sprzedaży netto

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów w bieżącym, ani w poprzednim roku obrotowym.

[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)	0,00	0,00
Produkty gotowe:	0,00	0,00
Towary	14 270 852,00	20 244 396,58
Inne- zaliczka na zakup	8 252 370,00	2 319 031,00
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	22 523 222,00	22 563 427,58

Na koniec 2018 roku głównym składnikiem zapasów była nieruchomością gruntowa znajdująca się przy ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu.

W dniu 31 stycznia 2019 roku Spółka sprzedała prawo użytkowania wieczystego oraz prawo własności opisanej nieruchomości na rzecz Spółki celowej i2 sp. z o.o. Żegiestowska sp.k. Spółka celowa będzie realizowała projekt mieszkalno-usługowy.

W okresie sprawozdawczym Spółka zakupiła działkę przy ul. Piłsudskiego we Wrocławiu, celem dalszej odsprzedaży do spółki celowej, która będzie realizować nowe przedsięwzięcie deweloperskie. Wartość działki na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 10.002.732,00 złotych.

W okresie sprawozdawczym Spółka zakupiła lokale użytkowe przy ul. Jana Pawła II we Wrocławiu, celem dalszej odsprzedaży. Wartość tych lokali na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 4.268.120,00 złotych. Lokale sprzedano w marcu 2020 roku do spółki celowej.

W okresie sprawozdawczym Spółka wpłaciła zaliczki na zakup lokali przy ul. Jana Pawła II we Wrocławiu. Wartość zaliczek na lokale na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 8.252.370,00 złotych.

10. Należności krótkoterminowe

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	2 262 328,66	99 271,08
w tym należności od jednostek powiązanych	2 262 012,42	52 014,06
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	55 854,11	0,00
Pozostałe należności od osób trzecich	75 575,46	4 708,37
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	0,00	0,00
Należności ogółem (netto)	2 393 758,23	103 979,45
Należności brutto	2 393 758,23	103 979,45

Tabela poniżej przedstawia terminy wymagalności należności od dnia bilansowego na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku:

	Razem	Nieprzeterminowane	<30 dni	30-90 dni	90-180 dni	180-360 dni	> 360 dni
Stan na 31 grudnia 2019 roku	2 262 328,66	2 258 129,96	4 198,70	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 grudnia 2018 roku	99 271,08	23 628,51	4 074,67	31 800,74	12 279,14	27 488,02	0,00

Nieprzeterminowane należności mają termin spłaty do 1 miesiąca od dnia bilansowego.

11. Odpisy aktualizujące wartość należności

Zmiany odpisu aktualizującego wartość należności były następujące:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia	0,00	3 937,05
Zwiększenia	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	3 937,05
Rozwiązanie	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	0,00	0,00

W okresie sprawozdawczym Spółka nie tworzyła nowych odpisów aktualizujących wartość należności.

12. Rozliczenia międzyokresowe

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 286 373,00	5 981 862,00
Pośrednictwo finansowe przy emisji obligacji	312 827,41	663 133,61
Pozostałe	0,00	0,00
Razem długoterminowe	6 599 200,41	6 644 995,61
Pośrednictwo finansowe przy emisji obligacji	1 560 806,20	938 168,47
Polisy	21 036,11	8 810,68
Koszty procesu inwestycyjnego	0,00	1 429 092,08
Koszty zw. zakupem działki , lokali	321 775,04	99 314,00
Oplaty KNF zw. z emisją obligacji	0,00	16 446,24
Pozostałe	0,00	789,45
Razem krótkoterminowe	1 903 617,35	2 492 620,92

13. Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Środki pieniężne w banku	1 031 092,27	4 804 970,71
rachunki bieżące	1 031 092,27	4 804 970,71
środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT (split payment)	3 105,00	0,00
Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
Inne środki pieniężne	0,00	0,00
Środki pieniężne, razem	1 031 092,27	4 804 970,71

14. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 9.700.000,0 złotych i był podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 złotych każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

Stan na 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%

**bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego*

Stan na 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%

**bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego*

15. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju

W roku obrotowym Spółka nie dokonała korekty błędów lat ubiegłych.

16. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Krótkoterminowe		
Pożyczki oprocentowane wg stopy 8-8,5%	27 701 036,22	266 802,36
Kredyty w rachunku bieżącym	0,00	0,00
Obligacje 8-8,5% podmioty niepowiązane	45 355 504,06	25 000 000,00
Obligacje 8-8,5% FIZ	0,00	0,00
Inne - odsetki od obligacji FIZ	23 115 640,00	1 091 570,79
Inne - odsetki od obligacji podmioty niepowiązane	522 999,93	62 440,00
Inne- leasing finansowy	126 740,57	318 583,21
Razem krótkoterminowe	96 821 920,78	26 739 396,36
Długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	0,00	292 699,50
Obligacje 8-8,5% podmioty niepowiązane	53 993 273,80	99 050 700,00
Obligacje 8-8,5% FIZ	286 539 624,31	288 165 000,00
Pożyczki oprocentowane wg stopy 8-8,5%	60 517 375,24	36 148 747,25
Zabezpieczony kredyt bankowy	0,00	0,00
Inne kredyty:	0,00	0,00
- kredyt bankowy otrzymany	0,00	0,00
Razem długoterminowe	401 050 273,35	423 657 146,75

Stan pożyczek otrzymanych na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku w spółce i2 Development S.A. przedstawiał się następująco:

Spółka	Siedziba	Oprocentowanie	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
pożyczki krótkoterminowe w tym:			27 701 036,22	266 802,36
i2 Finanse sp. z o.o.	Wrocław	8,5%	0,00	249 465,06
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	Wrocław	8%	5 261 554,34	0,00
i2 Development sp. z o.o.	Wrocław	8%	6 278,02	6 278,02
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	Wrocław	8%	1 017 676,49	0,00
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	Wrocław	8%	9 517 229,01	0,00
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Wrocław	8%	5 260 542,58	0,00
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	Wrocław	8%	6 637 755,78	0,00
Galtoco Investments Ltd	Nikozja	8%	0,00	11 059,28
pożyczki długoterminowe w tym:			60 517 375,24	36 148 747,25
i2 Development sp. z o.o.	Wrocław	8%	25 481 231,24	22 200 000,00
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	Wrocław	8%	2 957 543,76	2 713 020,54
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Wrocław	8%	0,00	2 181 475,62
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	Wrocław	8%	0,00	6 316 551,32
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Wrocław	8%	14 352 309,15	0,00
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	Wrocław	8%	0,00	2 681 564,76
i2 Finanse sp. z o.o.	Wrocław	8,5%	15 095 248,83	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowiec III sp.k.	Wrocław	8%	302 985,31	0,00
Galtoco Investments Ltd	Nikozja	8%	1 796 516,26	0,00
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	Wrocław	8%	531 540,69	0,00
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	Wrocław	8%	0,00	56 135,01

17. Podział zysku/ pokrycie straty

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku Spółka osiągnęła zysk w wysokości 5.615.872,82 złotych. Zarząd spółki proponuje przekazanie zysku na kapitał zapasowy.

18. Zysk/strata na 1 akcję

[w złotych]	01-01-2019 - 31-12-2019	01-01-2018 - 31-12-2018
Kapitał akcyjny	9 700 000,00	9 700 000,00
Liczba akcji w sztukach	9 700 000,00	9 700 000,00
Zysk (strata) na jedną akcję	0,58	-0,41
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	0,58	-0,41
Wartość księgową na jedną akcję	28,00	27,42
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję	28,00	27,42
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję	0,00	1,12

19. Rezerwy

W okresach sprawozdawczych objętych sprawozdaniem finansowym wystąpiły następujące zmiany w stanie rezerw:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku		Stan na 31 grudnia 2018 roku	
	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy
Stan na dzień 1 stycznia	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	215 198,26	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 31 grudnia w tym:	0,00	215 198,26	0,00	0,00
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	0,00	215 198,26	0,00	0,00

W okresie sprawozdawczym utworzono również rezerwę na składki ZUS do dopłaty za lata poprzednie w wysokości 215 198,26 złotych.

Spółka oszacowała wartość rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne, ale ze względu na młoda kadrę wartość tej rezerw była nieistotna i dlatego spółka nie utworzyła żadnych rezerw z tego tytułu

20. Zobowiązania długoterminowe

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych na dzień 31 grudnia 2019 roku, przedstawiała się następująco:

[w złotych]	1 - 3 lat	3 – 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	58 417 873,67	0,00	286 539 624,31	344 957 497,98
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	56 092 775,37	0,00	0,00	56 092 775,37
kredyty i pożyczki bankowe	2 099 501,57	0,00	0,00	2 099 501,57
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	53 993 273,80	0,00	0,00	53 993 273,80
Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2019	114 510 649,04	0,00	286 539 624,31	401 050 273,35

Opis zdarzeń dot. zobowiązań długoterminowych, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym:

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 nieodlegającą 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 wykup 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	

Emisje obligacji objęte przez Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych Wratislavia Projekt

W dniu 27 grudnia 2016 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje imienne serii A. Obligacje te nabył podmiot powiązany spółka Wratislavia Project FIZAN. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 złotych, spółka wyemitowała 267.847 obligacji. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych. Termin ich wykupu przypada na 31 grudnia 2026 roku.

W dniu 29 grudnia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje imienne serii B. Obligacje te nabył podmiot powiązany spółka Wratislavia Project FIZAN. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 złotych, spółka wyemitowała 21.000 obligacji. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych. Termin ich wykupu przypada na 31 grudnia 2027 roku.

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.

21. Zobowiązania krótkoterminowe

Struktura zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2019 roku, przedstawiała się następująco:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 450 460,36	10 415 463,45
<i>w tym do podmiotów powiązanych</i>	738 998,95	146 040,46
Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych w tym:	95 402,40	272 707,77
Podatek CIT	0,00	202 373,00
Podatek VAT	0,00	5 780,40
Podatek dochodowy od osób fizycznych	22 106,00	15 572,00
Pozostałe	73 296,40	48 982,37
Pozostałe zobowiązania	98 302 442,84	30 344 405,82
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	8 700,35	709,85
Inne zobowiązania, w tym:	98 293 742,49	30 343 695,97
otrzymane pożyczki	27 701 036,22	266 802,36
<i>w tym otrzymane pożyczki od podmiotów powiązanych</i>	27 701 036,22	266 802,36
Leasing	126 740,57	318 583,21
Obligacje i odsetki od obligacji	68 994 143,99	26 154 010,79
<i>w tym odsetki od obligacji od podmiotów powiązanych</i>	23 115 640,00	62 440,00
Zaliczki na dostawy	1 150 810,34	3 596 504,24
<i>w tym zaliczki na dostawy od podmiotów powiązanych</i>	150 810,34	281 689,42
Pozostałe	321 011,37	7 795,37
<i>w tym wobec podmiotów powiązanych</i>	301 430,00	6 215,34
Razem	108 848 305,60	41 032 577,04

Zdarzenia dotyczące wyemitowanych papierów wartościowych, które zostały zaklasyfikowane, jako krótkoterminowe, zostały opisane w zobowiązaniach długoterminowych – nocie 20 niniejszego sprawozdania.

22. Aktywa i zobowiązania socjalne

Spółka nie tworzy zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

23. Rozliczenia międzyokresowe bierne

W okresie sprawozdawczym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

24. Zobowiązania wobec budżetu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiadała zobowiązań wobec budżetu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli. Zobowiązania z tyt. podatku od nieruchomości oraz użytkowania wieczystego były regulowane przez Spółkę w terminie.

25. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

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 użytkownika 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 mkw, położonej przy ulicy Grabiszyńskiej we Wrocławiu oraz hipoteką umowną łączną na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 3/10, o powierzchni 1294 mkw, 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.

26. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także weksłowe

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 weksłowe

W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie weksłowe wraz z deklaracją weksłową 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.

27. Sprawy sądowe

W okresie sprawozdawczym Spółka nie była stroną postępowania lub postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które pojedynczo lub łącznie wynosiłyby wartość przekraczającą 10% kapitałów własnych Spółki.

Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na jej działalność.

Ponadto Spółka nie dokonywała istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych mogących wpłynąć na niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe.

28. Zobowiązania pozabilansowe

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań pozabilansowych.

29. Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiadała istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

30. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w 2019 i 2018 roku była następująca:

Rodzaj działalności [w złotych]	01-01-2019 - 31-12-2019	01-01-2018 - 31-12-2018
Przychody z umów dot. usług adm-biur, prawnych, obsługi finansowania	2 086 450,01	1 444 300,00
Przychody ze sprzedaży usług najmu	378 755,61	393 745,77
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	28 003 000,00	25 200 000,00
Przychody netto ze sprzedaży, razem	30 468 205,62	27 038 045,77

Całość przychodów ze sprzedaży w bieżącym i poprzednim roku obrotowym została osiągnięta w obrocie krajowym. Wszyscy odbiorcy posiadają swoją siedzibę na terenie Wrocławia.

Spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe, prawne, usługi doradcze w zakresie pozyskania finansowania oraz zarządzania kredytowania inwestycji oraz podnajmuje lokale dla spółek z Grupy zależnych i powiązanych ze spółką.

31. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

Spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe, prawne, usługi doradcze w zakresie pozyskania finansowania oraz zarządzania kredytowania inwestycji oraz podnajmuje lokale dla spółek z Grupy zależnych i powiązanych ze spółką.

Spółka i2 Development S.A. w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

32. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym poniesione w okresie 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku przedstawiają się następująco:

Koszty działalności operacyjnej	01-01-2019 - 31-12-2019	01-01-2018 - 31-12-2018
Amortyzacja	309 434,76	360 976,60
Zużycie materiałów i energii	80 117,89	121 010,43
Usługi obce	1 685 529,72	1 574 396,88
Podatki i opłaty, w tym:	57 551,83	59 307,48
podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	1 521 068,09	1 231 345,16
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	287 673,88	226 646,75
emerytalne	137 771,02	108 257,52
Pozostałe koszty rodzajowe	52 039,74	88 012,89
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	20 246 600,43	25 191 487,00
Razem	24 240 016,34	28 853 183,19

33. Podatek dochodowy

Uzgodnienia zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	Rok bieżący			Podstawa prawna	Rok poprzedni		
	Łączna	Wartość Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł przychodów		Łączna	Wartość Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł przychodów
A. Zysk/strata brutto za dany rok	4 658 567,82	1 284 550,99	3 374 016,83		-2 391 927,03	629 598,68	-3 021 525,71
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice między zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	34 475 349,50	24 529 750,99	9 945 598,51		30 410 526,13	23 874 798,68	6 535 727,45
Odsetki od pożyczek naliczone	8 320 222,76	0,00	8 320 222,76	art. 12 ust. 4 pkt. 2	6 533 500,69	0,00	6 533 500,69
Aktualizacja certyfikatów FIZ	24 529 750,99	24 529 750,99	0,00	art. 7b ust. 1 pkt. 6 lit. b	23 874 798,68	23 874 798,68	0,00
Zaliczka na poczet zysku	0,00	0,00	0,00	art. 5 ust. 1a	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe niezrealizowane	0,00	0,00	0,00	art. 15a ust. 2	2 226,73	0,00	2 226,73
Wycena bilansowa obligacji	1 625 375,69		1 625 375,69	art. 12 ust. 4 pkt. 2	0,00	0,00	0,00
Pozostałe	0,06	0,00	0,06		0,03	0,00	0,03
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	9 191 243,45	0,00	9 191 243,45		14 392,78	0,00	14 392,78
Otrzymane odsetki od pożyczek	9 191 243,45	0,00	9 191 243,45	art. 12 ust. 4 pkt 2	14 392,78	0,00	14 392,78
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice między zyskiem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	666 239,77	0,00	666 239,77		3 973 230,68	3 071 385,94	901 844,74
Amortyzacja	227 105,28	0,00	227 105,28	art. 15 ust. 6 w zw. z art. 16 a-m	277 469,20	0,00	277 469,20
Koszty reprezentacji, podróże służbowe	39 436,42	0,00	39 436,42	art. 16 ust. 1 pkt. 28	71 490,05	0,00	71 490,05
Odsetki budżetowe	143 129,04	0,00	143 129,04	art. 16 ust. 1 pkt. 21	116,00	0,00	116,00
Zwrot nadpłaconej zaliczki z zysku	0,00	0,00	0,00	art. 5 ust. 1	393 751,51	0,00	393 751,51
Polisy ubezpieczeniowe	10 839,60	0,00	10 839,60	art. 16 ust. 1 pkt. 49	21 175,24	0,00	21 175,24
Usługi administratora akcji	10 106,45	0,00	10 106,45	art. 15 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 4 pkt. 4	30 000,00	0,00	30 000,00
Wartość zlikwidowanych śr. trwałych	127 827,06	0,00	127 827,06	art. 16 ust. 1 pkt. 6	85 270,11	0,00	85 270,11
Różnice kursowe niezrealizowane	12 421,68	0,00	12 421,68	art. 15a ust. 3	19 991,63	0,00	19 991,63

Odsetki FIZ	0,00	0,00	0,00	art. 16 ust. 1 pkt. 60	3 071 385,94	3 071 385,94	0,00
Wycena bilansowa obligacji	22 077,86		22 077,86		0,00	0,00	0,00
rezerwa na koszty składek zus	48 186,36	0,00	48 186,36	art. 15 ust. 4e	0,00	0,00	0,00
odpisy z tytułu zużycia samochodu osobowego powyżej określonych przepisami limitów	9 325,25	0,00	9 325,25	art. 16 ust. 1 pkt. 4	0,00	0,00	0,00
Pozostałe	15 784,77	0,00	15 784,77		2 581,00	0,00	2 581,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	28 192 097,07	23 053 200,00	5 138 897,07		1 390 941,26	0,00	1 390 941,26
Odsetki od pożyczek, obligacji, zobowiązania naliczone	28 012 752,17	23 053 200,00	4 959 552,17	art. 12 ust. 4 pkt. 2	1 390 112,41	0,00	1 390 112,41
Wynagrodzenia	12 333,00	0,00	12 333,00	art. 16 ust. 1 pkt. 57	828,85	0,00	828,85
rezerwa na koszty składek zus	167 011,90	0,00	167 011,90	art. 15 ust. 4e	0,00	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	1 303 764,17	0,00	1 303 764,17		967 803,55	0,00	967 803,55
Odsetki od pożyczek, obligacji, zobowiązań zapłacone	1 302 935,32	0,00	1 302 935,32	art. 16 ust. 1 pkt. 11	962 930,55	0,00	962 930,55
Wynagrodzenia	828,85	0,00	828,85	art. 15 ust. 4g	4 873,00	0,00	4 873,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	12 728 580,59	0,00	12 728 580,59		19 139 026,22	19 139 026,22	0,00
Za rok 2015 nie więcej niż 50%	240 884,82	0,00	240 884,82	art. 7 ust. 5	240 884,82	240 884,82	0,00
Za rok 2016 nie więcej niż 50%	1 179 696,29	0,00	1 179 696,29	art. 7 ust. 5	1 179 696,29	1 179 696,29	0,00
Za rok 2017 nie więcej niż 50%	11 307 999,48	0,00	11 307 999,48	art. 7 ust. 5	17 718 445,11	17 718 445,11	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-26 512 320,59	-32 784 292,94	6 271 972,35		43 562 305,79	40 377 961,82	3 184 343,97
Leasing operacyjny	-332 213,10	0,00	-332 213,10	art. 17 b ust. 1	-487 259,73	0,00	-487 259,73
Nieodpłatne świadczenia	15 000,00	0,00	15 000,00	art. 12 ust. 1 pkt. 2	10 000,00	0,00	10 000,00
Przychody z udziału w spółce niebędącej osobą prawną	106 340 288,82	8 096 199,78	98 244 089,04	art. 5 ust. 1a	113 212 780,58	40 379 961,60	72 832 818,98
Koszty z udziału w spółce niebędącej osobą prawną	-142 948 979,16	-40 880 492,72	-102 068 486,44	art. 5 ust. 2	-69 173 215,06	-1 999,78	-69 171 215,28
Koszty finansowania dłużnego w części, w jakiej nadwyżka kosztów finansowania dłużnego przewyższa określony limit	9 749 156,65	0,00	9 749 156,65	art. 15c ust. 1	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-32 976 292,94	-32 976 292,94	0,00		-3 968 412,42	1 065 121,54	-5 033 533,96
K. Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00		202 373,00	202 373,00	0,00

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

Organy kontrolne mogą przeprowadzić kontrolę zagadnień podatkowych w okresie 5 lat od zakończenia roku obrotowego. Istnieje ryzyko innej interpretacji zdarzeń gospodarczych pod względem klauzuli obejścia prawa podatkowego przedstawionego w Ordynacji Podatkowej art.119a ust.1.

Na rezerwy / aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego składają się różnice z następujących tytułów:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:</i>		
Naliczone odsetki od pożyczek	1 876 838,00	2 530 718,00
Leasing	47 994,00	46 502,00
Różnice kursowe	0,00	406,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 924 832,00	2 577 626,00
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:</i>		
Naliczone odsetki od pożyczek	877 556,00	2 850 704,00
Strata	5 307 104,00	2 909 533,00
Niezapłacone faktury	0,00	450,00
Niewypłacone wynagrodzenia	2 343,00	157,00
Odsetki od obligacji	99 370,00	221 018,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 286 373,00	5 981 862,00
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto	6 286 373,00	5 981 862,00

Zmiany stanu aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
a) stan aktywów z tytułu odroczonego podatku doch. na początek okresu	5 981 862,00	6 854 438,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań	2 850 704,00	2 388 692,00
niezapłacone faktury	450,00	209,00
odsetki od obligacji	221 018,00	230 019,00
strata podatkowa	2 909 533,00	4 234 592,00
wynagrodzenia i ZUS od tych wynagrodzeń zapłacony w kolejnym roku	157,00	926,00
inne	0,00	0,00
b) zwiększenia, w tym:	2 399 757,00	462 253,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań	0,00	462 012,00
niezapłacone faktury	0,00	241,00
odsetki od obligacji	0,00	0,00
strata podatkowa	2 397 571,00	0,00
wynagrodzenia i ZUS od tych wynagrodzeń zapłacony w kolejnym roku	2 186,00	0,00
inne	0,00	0,00
b) zmniejszenia, w tym:	2 095 246,00	1 334 829,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań	1 973 148,00	0,00
niezapłacone faktury	450,00	0,00
odsetki od obligacji	121 648,00	9 001,00
strata podatkowa	0,00	1 325 059,00
wynagrodzenia i ZUS od tych wynagrodzeń zapłacony w kolejnym roku	0,00	769,00
inne	0,00	0,00
b) stan aktywów z tytułu odroczonego podatku doch. na koniec okresu	6 286 373,00	5 981 862,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań	877 556,00	2 850 704,00
niezapłacone faktury	0,00	450,00
odsetki od obligacji	99 370,00	221 018,00
strata podatkowa	5 307 104,00	2 909 533,00
wynagrodzenia i ZUS od tych wynagrodzeń zapłacony w kolejnym roku	2 343,00	157,00
inne	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerw z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
a) stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku doch. na początek okresu	2 577 626,00	2 027 718,00
wycena pożyczek na dzień bilansowy	2 530 718,00	1 991 669,00
środki trwale w leasingu	46 502,00	32 246,00
inne	406,00	3 803,00
b) zwiększenia, w tym:	1 492,00	553 305,00
wycena pożyczek na dzień bilansowy	0,00	539 049,00
środki trwale w leasingu	1 492,00	14 256,00
inne	0,00	0,00
c) zmniejszenia, w tym:	654 286,00	3 397,00
wycena pożyczek na dzień bilansowy	653 880,00	0,00
środki trwale w leasingu	0,00	0,00
inne	406,00	3 397,00
d) stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku doch. na koniec okresu	1 924 832,00	2 577 626,00
wycena pożyczek na dzień bilansowy	1 876 838,00	2 530 718,00
środki trwale w leasingu	47 994,00	46 502,00
inne	0,00	406,00

34. Pozostałe przychody operacyjne

[w złotych]	01-01-2019 - 31-12-2019	01-01-2018 - 31-12-2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne, w tym:	751 360,25	13 228,38
Cesja praw dot. zakupu działek	750 000,00	0,00
Pozostałe- przychody z likwidacją spółki, zaokrąglenia, rozliczenie kaucji	1 360,25	13 228,38
Pozostałe przychody operacyjne, razem	751 360,25	13 228,38

35. Pozostałe koszty operacyjne

[w złotych]	01-01-2019 - 31-12-2019	01-01-2018 - 31-12-2018
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	127 827,06	85 270,11
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne, w tym:	1 761 093,18	14 177,64
koszty sądowe	30 319,10	0,00
koszty procesu inwestycyjnego	1 509 206,48	0,00
koszty likwidacji spółki, koszty roku poprzedniego, zaokrąglenia	6 369,34	14 177,64
rezerwa na składki ZUS po kontroli	215 198,26	0,00
Pozostałe koszty operacyjne, razem	1 888 920,24	99 447,75

36. Przychody finansowe

Zasady rachunkowości wyceny certyfikatów inwestycyjnych Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Wratislavia Project opisano w nocie 8.1.

[w złotych]	01-01-2019 - 31-12-2019	01-01-2018 - 31-12-2018
Zyski z tytułu udziału w innych jednostkach,	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	9 090 445,76	7 084 662,83
odsetki od pożyczek	9 085 623,53	7 073 498,14
odsetki bankowe	4 822,23	11 164,69
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji (wycena FIZ)	24 529 750,99	23 874 798,68
Inne w tym:	3 739 892,41	0,00
wycena obligacji na dzień bilansowy	1 625 375,69	0,00
poręczenia kredytów, obligacji, poręczenia handlowe	2 112 673,72	0,00
Przychody finansowe, razem	37 360 089,16	30 959 461,51

37. Koszty finansowe

[w złotych]	01-01-2019 - 31-12-2019	01-01-2018 - 31-12-2018
Odsetki, w tym:	36 125 644,83	30 226 979,39
odsetki od pożyczek	4 477 373,40	403 552,01
odsetki dla pozostałych zobowiązań	157,68	1 114,86
odsetki budżetowe	143 129,04	116,00
odsetki od obligacji:	31 492 309,54	29 794 076,86
<i>w tym odsetki od obligacji podmioty powiązane</i>	23 053 200,00	23 053 200,00
odsetki od leasingu finansowego	12 675,00	28 119,66
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne, w tym:	1 666 505,80	1 223 052,36
koszty pośrednictwa finansowego	938 168,47	799 457,80
różnice kursowe	19 307,05	4 843,05
zwrot nadpłaconej zaliczki z zysku	0,00	393 751,51
koszty zw. z wcześniejszym wykupem obligacji	11 952,42	25 000,00
poręczenia obligacji	675 000,00	0,00
wycena obligacji na dzień bilansowy	22 077,86	0,00
Koszty finansowe, razem	37 792 150,63	31 450 031,75

W kosztach finansowych na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka naliczyła odsetki od wyemitowanych obligacji zewnętrznych oraz objętych przez Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych Wratislavia Project.

38. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Spółka posiada certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego prezentowane, jako długoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które wyceniane są do wartości godziwej przez wynik finansowy, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji przychodów i kosztów finansowych. Szczegółowe informacje dotyczące wyceny certyfikatów na dzień bilansowy zawiera nota 8.1.

39. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Grupa zatrudnionych *	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Zarząd	0	1
Pracownicy umysłowi	24	20
Pracownicy fizyczni	0	0
Zatrudnienie, razem	24	21

* Tabela przedstawia stan zatrudnienia na umowę o pracę.

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

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]	01-01-2019 - 31-12-2019	01-01-2018 - 31-12-2018
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania Grupy	49 000	98 500
Inne usługi poświadczające(przegląd sprawozdania finansowego)	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

W dniu 5 listopada 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru 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) za lata 2018 oraz 2019.

41. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących

Wynagrodzenia osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących Spółki wyniosły:

Wynagrodzenia [w złotych]	01-01-2019 - 31-12-2019	01-01-2018 - 31-12-2018
Zarząd Spółki w tym	153 989,80	213 374,42
Marcin Misztal - Prezes Zarządu *	0,00	40 000,00
Kowalski Andrzej - Wiceprezes Zarządu *	0,00	20 000,00
Woś-Tarkowska Gabirela - Wiceprezes Zarządu***	153 989,80	153 374,42
Rada Nadzorcza**	0,00	0,00
Wynagrodzenia, razem	153 989,80	213 374,42

* Powyższe wynagrodzenia obejmują wynagrodzenia z tyt. powołania

** Spółka w okresie sprawozdawczym nie wypłacała wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej.

*** Powyższe wynagrodzenia obejmują wynagrodzenia z tyt. umowy o pracę

42. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

Zarówno w okresie sprawozdawczym jak i w poprzednim Spółka nie zawierała transakcji na warunkach innych niż rynkowe z podmiotami powiązanymi.

43. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki

Zarówno w roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2019 roku jak i w roku poprzednim Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących oraz administrujących żadnych pożyczek, kredytów, zaliczek i świadczeń o podobnym charakterze.

44. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Spółka nie podejmowała wspólnych przedsięwzięć, które nie podlegają konsolidacji.

45. Informacje o grupie kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi

Grupa kapitałowa

Spółka funkcjonuje w ramach Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. i jest jednostką dominująca, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jest ono przechowywane w siedzibie podmiotu dominującego oraz podlega publikacji na stronie internetowej <http://www.i2Development.pl>

Podmioty zależne, współzależne, stowarzyszone, powiązane.

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi, współzależnymi, stowarzyszonymi, powiązanymi wyniosła:

Spółki powiązane – sprzedaż

[w złotych]	01-01-2019 - 31-12-2019	01-01-2018 - 31-12-2018
i2 Development Sp. z o.o.	580 788,20	801 688,76
KPB sp. z o.o.	1 020 003,43	830 390,24
Chamielec Architekci sp. z o.o.	40 647,46	39 161,95
Finanse sp. z o.o.	108 853,31	104 874,31
i2 Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	28 516,13	25 200 000,00
i2 Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	275 966,48	0,00
i2 Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	1 886 733,81	0,00
i2 Sp. z o.o.	472 000,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	28 516,13	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	105 966,13	0,00
i2 Sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	28 003 000,00	0,00
i2 Sp. z o.o. Stalowa sp.k.	600 000,00	0,00
i2 Sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	150 000,00	0,00
Razem	33 300 991,08	26 976 115,26

Spółki powiązane - należności z tyt. dostaw i usług

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
KPB sp. z o.o.	185 425,05	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	4 198,70	52 014,06
i2 Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	119 925,67	0,00
i2 Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	1 830 693,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	33 210,00	0,00
i2 Sp. z o.o.	78 720,00	0,00
i2 Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	4 920,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	4 920,00	0,00
Razem	2 262 012,42	52 014,06

Spółki powiązane - zakupy

[w złotych]	01-01-2019 - 31-12-2019	01-01-2018 - 31-12-2018
i2 Finanse Sp. z o.o.	145 600,00	145 600,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	66 985,00	495 750,00
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	867 000,00	192 000,00
i2 Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	12 509 490,00	0,00
i2 Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	10 000 000,00	0,00
KPB sp. z o.o.	5 000,00	0,00
Razem	23 594 075,00	833 350,00

Spółki powiązane - zobowiązania z tyt. dostaw i usług

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
i2 Finanse Sp. z o.o.	13 899,00	13 899,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	20 891,55	106 541,60
i2 Development Sp. z o.o.	9 176,35	5 919,86
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	694 680,00	19 680,00
KPB sp. z o.o.	184,50	0,00
Razem	738 831,40	146 040,46

Spółki powiązane – pożyczki udzielone

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
pożyczki krótkoterminowe w tym:	89 439 633,49	48 873 099,67
i2 Finanse sp. z o.o.	0,00	3 725 199,47
Wratislavia Project FIZAN	157 815,58	149 377,50
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	571 673,42
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	14 375 531,02	0,00
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	6 337 803,55	5 016 109,53
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszynskie sp.k.	22 133 263,36	23 119 008,03
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	4 201 144,88	1 837 012,50
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	424 484,93	13 973 473,77
Chamielec Architekci sp. z o.o.	0,00	481 245,45
i2 Igielna sp. z o.o.	118 504,06	0,00
i2 Development sp. z o.o.	25 632,27	0,00
i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	30 425 986,83	0,00
i2 sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	1 026 182,47	0,00
i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k.	9 917 455,88	0,00
i2 sp. z o.o.	295 828,66	0,00
pożyczki długoterminowe w tym:	39 755 680,72	59 506 047,86
i2 Finanse sp. z o.o.	0,00	34 542 294,21
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	450 771,29
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	16 048 502,52
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	972 444,71
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	38 386 329,70	6 807 708,41
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	249 159,45
i2 Igielna sp. z o.o.	0,00	46 978,32
i2 Development sp. z o.o.	0,00	194 602,35
Marysia Development s. l.	1 341 055,30	193 586,60
i2 JV sp. z o.o.	13 392,33	0,00
i2 sp. z o.o.	1 062,90	0,00
i2 sp. z o.o. LP sp.k.	13 840,49	0,00

Spółki powiązane – pożyczki otrzymane

Spółka	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
pożyczki krótkoterminowe w tym:	27 701 036,22	266 802,36
i2 Finanse sp. z o.o.	0,00	249 465,06
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	5 261 554,34	0,00
i2 Development sp. z o.o.	6 278,02	6 278,02
Galtoco Investments Ltd	0,00	11 059,28
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	1 017 676,49	0,00
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	9 517 229,01	0,00
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	5 260 542,58	0,00
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	6 637 755,78	0,00
pożyczki długoterminowe w tym:	60 214 389,93	36 148 747,25
i2 Development sp. z o.o.	25 481 231,24	22 200 000,00
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	2 957 543,76	2 713 020,54
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	2 181 475,62
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	6 316 551,32
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	14 352 309,15	0,00
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	2 681 564,76
i2 Finanse sp. z o.o. o	15 095 248,83	0,00
Galtoco Investments Ltd	1 796 516,26	0,00
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	531 540,69	0,00
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	56 135,01

46. Wykaz podmiotów, w których spółka posiada, co najmniej 20% udziałów w kapitale lub w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym podmiotu

Stan na 31 grudnia 2019 roku

Nazwa podmiotu	Siedziba	Segment	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Udział w kapitale własnym (%)	Wartość kapitału własnego	Zysk / Strata za rok 2019
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	budowlany	4 000 500,00	100,00%	1.696.945,80	-164 311,80
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	projektowy	5 000,00	100,00%	637 946,84	865 149,24
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	Wrocław	deweloperski	3 920,00	79,99%	-2 710 352,38	-756 741,99
i2 Development sp. z o.o.	Wrocław	usługi pośrednictwa	24 363 855,38	100,00%	2 128 421,96	1 440 239,40
i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k.	Wrocław	usługi pozostałe	243 638 553,81	100,00%	13 231 951,19	-37 290 657,38
i2 sp. z o.o. JV sp.k.	Wrocław	usługi pozostałe	6 013,68	100,00%	-3 019,28	-8 019,28
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	Wrocław	usługi pozostałe	1 023 845,33	100,00%	22 100 875,42	-470 170,30
i2 Igielna sp. z o.o.	Wrocław	deweloperski	6 768 426,74	100,00%	2 539 503,13	-33 857,24
Stawowa 21 sp. z o.o.	Wrocław	deweloperski	5 000,00	100,00%	3182,36	-1817,64

Stan na 31 grudnia 2018 roku

Nazwa podmiotu	Siedziba	Segment	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Udział w kapitale własnym (%)	Wartość kapitału własnego	Zysk/strata za rok 2018
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	budowlany	4 000 500,00	100,00%	1 861 257,60	-163 671,11
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	projektowy	5 000,00	100,00%	-227 202,40	-29 194,67
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	Wrocław	deweloperski	3 920,00	79,99%	-253 610,39	-186 389,52
i2 Development sp. z o.o.	Wrocław	usługi pośrednictwa	24 363 855,38	100,00%	688 182,56	-332 413,84
i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k.	Wrocław	usługi pozostałe	243 638 553,81	100,00%	50 522 608,57	37 778 583,33
i2 sp. z o.o. JV sp.k.	Wrocław	usługi pozostałe	6 013,68	100,00%	0,00	0,00

Procentowy udział w prawach głosu odpowiada udziałowi w kapitale zakładowym.

47. Odstąpienie od sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A Jest ono przechowywane w siedzibie podmiotu dominującego oraz podlega publikacji na stronie internetowej <http://www.i2Development.pl>

48. Połączenie spółek handlowych

W ciągu roku obrotowego, ani w roku poprzednim Spółka nie łączyła się z innymi jednostkami.

49. Instrumenty finansowe

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W toku prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko zmian przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych, ryzyko kredytowe kontrahentów, ryzyko utraty płynności oraz ryzyko walutowe. Określone powyżej ryzyka podlegają szczegółowemu monitoringowi. Dla każdego z nich zostały określone szczegółowe zasady jego zarządzania. Zasady te są na bieżąco analizowane i korygowane w przypadku zidentyfikowania obszarów, w których poziom ryzyka przewyższa poziom zaakceptowany przez Zarząd Spółki.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Spółkę z wyemitowanych obligacji i pożyczek udzielonych oraz otrzymanych. Powyższe instrumenty finansowe oparte są o zmienne stopy procentowe i narażają Spółkę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych.

Zarząd Spółki przyjął politykę zarządzania tym ryzykiem. Spółka posiada oprocentowane zarówno aktywa jak i zobowiązania. W celu ograniczenia ryzyka zmian stopy procentowej, zobowiązania Spółki są oprocentowane zarówno według stałej jak i zmiennej stopy procentowej. Spółka współpracuje z kilkoma instytucjami finansowymi, co pozwala na optymalizowanie stóp procentowych. Zmiany zmiennych stóp procentowych są na bieżąco monitorowane – w przypadku wzrostu ryzyka zwiększenia ich poziomu podjęte zostaną działania mające na celu zabezpieczenie przed zmianą stóp procentowych.

Ryzyko kredytowe

Spółka zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. W ocenie Zarządu spółki dominującej w Grupie nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego związanego z należnościami z tytułu świadczonych usług.

Spółka udziela pożyczki przede wszystkim spółkom z Grupy. Wysokość zadłużenia w relacji do kapitałów własnych nie jest zbyt duża. Ryzyko znacznie zmniejsza fakt, że pożyczki udzielane są głównie w obrębie Grupy i2 Development SA. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów – co obejmuje również nierozliczone należności i zobowiązania do zawarcia transakcji. W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły na wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu niewywiązania się kontrahentów ze zobowiązań.

	Stan kredytów i obligacji	Zmiana o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku			
Kredyty/Obligacje w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	1,00%	0,00
Kredyty/Obligacje w PLN oparte o stopę WIBOR	99 871 777,79	1,00%	-998 717,78
Kredyty/Obligacje w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	-0,50%	0,00
Kredyty/Obligacje w PLN oparte o stopę WIBOR	99 871 777,79	-0,50%	499 358,89
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku			
Kredyty/Obligacje w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	1,00%	0,00
Kredyty/Obligacje w PLN oparte o stopę WIBOR	125 142 270,79	1,00%	-2 011 210,34
Kredyty/Obligacje w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	-0,50%	0,00
Kredyty/Obligacje w PLN oparte o stopę WIBOR	125 142 270,79	-0,50%	1 005 605,17

Ryzyko walutowe

W ramach podstawowej działalności operacyjnej całość transakcji zawieranych przez Spółkę wyrażana jest w walutach funkcjonalnych.

Przychody i koszty odsetkowe wynikające z zawartych kontraktów

Poniższa tabela przedstawia przychody i koszty odsetkowe wynikające z zawartych kontraktów, a dotyczące wszystkich instrumentów finansowych Spółki, które wykazane zostały w sprawozdaniu finansowym.

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

Kategoria aktywów/ pasywów	Odsetki zrealizowane	Odsetki naliczone (niezrealizowane) do 3 m-cy	Odsetki naliczone (niezrealizowane) od 3 do 12 m-cy	Odsetki naliczone (niezrealizowane) powyżej 12 m-cy
Pożyczki udzielone i należności własne	770 223,00	0,00	8 320 222,76	0,00
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	196 783,05	0,00	4 436 552,24	0,00
Długoterminowe zobowiązania finansowe	7 916 109,61	0,00	23 576 199,93	0,00

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

Kategoria aktywów/ pasywów	Odsetki zrealizowane	Odsetki naliczone (niezrealizowane) do 3 m-cy	Odsetki naliczone (niezrealizowane) od 3 do 12 m-cy	Odsetki naliczone (niezrealizowane) powyżej 12 m-cy
Pożyczki udzielone i należności własne	551 162,14	0,00	6 533 500,69	0,00
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	134 585,25	0,00	298 317,28	0,00
Długoterminowe zobowiązania finansowe	28 640 066,05	0,00	1 154 010,81	0,00

50. Relacje między prawnym następcą a spółką oraz określenie sposobu i zakresu przejęcia aktywów i pasywów

W okresie sprawozdawczym relacje między prawnym następcą a Spółką nie wystąpiły.

51. Różnice w wartości ujawnionych danych oraz istotne różnice dotyczące przyjętych zasad (polityki) rachunkowości pomiędzy sprawozdaniem finansowym sporządzonym zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości a sprawozdaniem finansowym, które zostałyby sporządzone zgodnie z MSR

Zgodnie z paragrafem 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 roku w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości, Spółka jest zobowiązana do wskazania i objaśnienia różnic w wartości ujawnionych danych, dotyczących, co najmniej kapitału własnego (aktywów netto) i wyniku finansowego netto oraz istotnych różnic dotyczących przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, pomiędzy sprawozdaniami finansowymi i danymi porównywalnymi, sporządzonymi według Polskich Zasad Rachunkowości (PZR) a sprawozdaniami finansowymi i danymi porównywalnymi, które byłyby sporządzane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej, która ma obowiązek sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie ze standardami MSSF przyjętymi przez UE. Grupa Kapitałowa, w której Spółka jest jednostką dominującą, sporządziła swoje pierwsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF przyjętymi przez UE za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku. Grupa wybrała 1 stycznia 2014 roku, jako dzień przejścia na MSSF.

Data przejścia przez Spółkę na MSSF nie może być definitywnie ustalona, ponieważ Spółka ani nie podjęła decyzji odnośnie tej daty, ani nie sporządziła swego pierwszego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez UE. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała MSSF 1 „Zastosowanie po raz pierwszy Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej” („MSSF 1”), który muszą stosować wszystkie spółki przechodzące na MSSF. MSSF 1 wymaga, aby wszystkie jednostki, które uprzednio w swoich sprawozdaniach finansowych nie zamieściły wyraźnego i bezwarunkowego stwierdzenia ich zgodności z MSSF, były traktowane, jako jednostki stosujące MSSF po raz pierwszy.

Zgodnie z wymogami MSSF 1, Spółka zobowiązana jest do stosowania tych samych zasad rachunkowości, obowiązujących na dzień sprawozdawczy, sporządzając bilans otwarcia według MSSF oraz przez wszystkie okresy zaprezentowane w jej pierwszym sprawozdaniu sporządzonym zgodnie z MSSF. Przy ustalaniu bilansu otwarcia MSSF 1 przewiduje kilka kategorii zwolnień od tej zasady, a Spółka może skorzystać z jednego lub kilku takich zwolnień jednocześnie. Zarząd spodziewa się, że Spółka nie skorzysta z tych zwolnień. Natomiast Spółka skorzysta z wycen, które zostały sporządzone dla posiadanych przez Spółkę nieruchomości inwestycyjnych na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania grupy i2 Development S.A. Niniejsza nota objaśniająca, opisująca różnice między MSSF i PZR, została sporządzona bez uwzględnienia wpływu wymogów lub opcji zawartych w MSSF 1 ze względu na ograniczenia przedstawione powyżej.

Uzgodnienie oraz objaśnienie głównych różnic w wartościach danych ujawnionych zgodnie z PZR i MSSF, dotyczących kapitału własnego (aktywów netto) i wyniku finansowego netto, zostało sporządzone na podstawie standardów MSSF obowiązujących na dzień 31 grudnia 2019 roku. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wprowadza w sposób ciągły zmiany do obowiązujących standardów rachunkowości oraz wydaje szereg nowych standardów. Ponadto, proces przyjmowania niektórych standardów MSSF przez UE jeszcze się nie zakończył. Proces ten może mieć wpływ na przedstawione różnice. W związku z tym, dane porównawcze zgodne z MSSF, które mogą zostać zamieszczone w pierwszym sprawozdaniu finansowym MSSF sporządzonym w przyszłości przez Spółkę, mogą różnić się od danych finansowych zgodnych z MSSF, które zostały ujawnione w niniejszej notcie objaśniającej.

Co więcej, ze względu na zmiany wprowadzane do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, zasady rachunkowości MSSF przyjęte i zastosowane przez Zarząd przy sporządzaniu niniejszej noty objaśniającej mogą różnić się od zasad, które zostaną zastosowane w pierwszym sprawozdaniu finansowym MSSF, które może zostać w przyszłości sporządzone przez Spółkę.

Różnice występujące pomiędzy wynikami finansowymi oraz kapitałami własnymi w sprawozdaniach według polskich zasad rachunkowości i MSSF dotyczą:

- wyceny aktywów finansowych zaklasyfikowanych do kategorii dostępnych do sprzedaży – według PZR aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat
- wycena certyfikatów inwestycyjnych Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (Wratislavia Project FIZ AN) zaklasyfikowanych do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży – według PZR Spółka zaklasyfikowała certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project FIZ AN jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat. W ujęciu zgodnym z Ustawą o rachunkowości oraz ustawą o funduszach inwestycyjnych, Wratislavia Project FIZ AN nie jest ujmowany, jako jednostka zależna od i2 Development S.A. Natomiast zgodnie z MSSF certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project FIZ AN ujmowane są jak udziały w jednostkach zależnych, wyceniane według kosztu/ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- zakres jednostek powiązanych i związanych z tym ujawnień – zgodnie z MSSR liczba podmiotów powiązanych byłaby większa, ujawnieniu podlegałyby transakcje z podmiotami osobowo powiązanymi z członkami zarządu oraz Rady nadzorczej.
- wycena pożyczek – zgodnie z MSSF podlegałyby innemu modelowi utraty wartości, który przyspiesza ujęcie strat na ryzyku kredytowym.
- ujęcie prawa wieczystego użytkowania gruntu – zgodnie z MSSF 16 należałoby pokazać zobowiązanie leasingowe.

Jedynie kompletne sprawozdanie finansowe obejmujące bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale i rachunek przepływów pieniężnych, a także dane porównywalne i noty objaśniające, może przekazywać pełny i rzetelny obraz sytuacji finansowej spółki, wyników jej działalności oraz przepływów pieniężnych zgodnie z MSSF. Prezentacja niektórych pozycji sprawozdań finansowych wg polskich zasad rachunkowości i MSSF może się różnić. Różnice w prezentacji nie będą miały wpływu na kapitał własny i wynik netto Spółki. Między innymi Spółka mogłaby dla celów MSSF inaczej prezentować rachunek zysków i strat.

Uzgodnienie i objaśnienie głównych różnic w wartościach danych ujawnionych zgodnie z PZR i MSSF, dotyczących kapitału własnego (aktywów netto) i wyniku finansowego netto, zostało przedstawione poniżej.

	01-01-2019 - 31-12-2019	01-01-2018 - 31-12-2018
Zysk netto wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z PZR	5 615 872,82	-4 016 784,03
Wycena certyfikatów FIZ	24 529 750,99	23 874 798,68
Zysk netto wg sprawozdania finansowego MSSF	-18 913 878,17	-27 891 582,71
	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Kapitał własny wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z PZR	271 632 127,74	266 016 254,92
Wycena certyfikatów FIZ	149 187 324,34	124 657 573,35
Kapitał własny wg sprawozdania finansowego MSSF	122 444 803,40	141 358 681,57

52. Kursy przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego wyrażonych w walutach obcych

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w Spółce wystąpiły transakcje zawarte w walutach obcych, do wyceny, których zastosowano następujący kurs wynikający z tabeli NPB nr 251/A/NBP/2019 z dnia 31 grudnia 2019 roku:

Pozycja: Udzielone pożyczki, środki na rachunkach bankowych zastosowany kurs 1 EUR = 4,2585 złotych.

Najniższy kurs EUR w 2019 roku to: 4,2406 tabela 125/A/NBP/2019 z 01 lipca 2019 roku. Najwyższy kurs EUR w 2019 roku to: 4,3891 tabela 184/A/NBP/2019 z 23 września 2019 roku.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w Spółce wystąpiły transakcje zawarte w walutach obcych, do wyceny, których zastosowano następujący kurs wynikający z tabeli NPB nr 252/A/NBP/2018 z dnia 31 grudnia 2018 roku:

Pozycja: Udzielone pożyczki, środki na rachunkach bankowych zastosowany kurs 1 EUR = 4,3000 złotych.

Najniższy kurs EUR w 2018 roku to: 4,1423 tabela 20/A/NBP/2018 z 29 stycznia 2018 roku. Najwyższy kurs EUR w 2018 roku to: 4,3978 tabela 127/A/NBP/2019 z 03 lipca 2018 roku.

53. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy jednostki.

Wszystkie istotne informacje zostały ujęte w notach niniejszego sprawozdania finansowego.

54. Skorygowane sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe o wskaźnik inflacji

Nie dotyczy z uwagi na fakt, iż skumulowana średnioroczna stopa inflacji z okresu trzech ostatnich lat działalności nie osiągnęła ani nie przekroczyła wartości 100%.

55. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Zdarzenia dot. emisji i wykupów obligacji zostały opisane w nocie 20 niniejszego sprawozdania.

W okresie od dnia 28 lutego roku do 5 marca 2020 roku Emitent spłacił odsetki od obligacji Wratislavia Project FIZ AN serii A i serii B w wysokości 23.115.640,00 złotych. Na spłatę powyższych odsetek Emitent zaciągnął pożyczkę od spółki i2 Development sp. z o.o. P2 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.

W dniu 17 marca 2020 roku Emitent udzielił pożyczkę do spółki i2 JV sp. z o.o. w wysokości 10.220.490,42 złotych.

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, wyniki finansowe lub perspektywy i2 Development S.A.

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 oraz wskazuje, że w zakresie wymaganym przez przepisy prawa będzie informował o nowych uwarunkowaniach, mających istotny wpływ na działalność, wyniki finansowe lub perspektywy Spółki, 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