



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia
31 grudnia 2018 roku

Wrocław, 25 kwietnia 2019 roku

Spis treści

1.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	7
2.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8
3.	SKONSOLIDOWANY BILANS	9
4.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	11
5.	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	13
6.	ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE ..	15
1.	Informacje ogólne	15
2.	Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	16
3.	Struktura akcjonariatu	18
4.	Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej.....	18
5.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	20
6.	Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	20
6.1	Profesjonalny osąd	20
6.2	Niepewność szacunków	22
7.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
7.1	Analiza płynności.....	23
7.2	Podstawa konsolidacji.....	24
7.3	Oświadczenie o zgodności	24
7.4	Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych.....	25
8.	Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę poraz pierwszy	25
9.	Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy	28
10.	Zmiana szacunków.....	30
11.	Istotne zasady rachunkowości	30
11.1	Zasady konsolidacji.....	30
11.2	Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)	31
11.3	Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	32
11.4	Rzeczowe aktywa trwałe.....	32
11.5	Nieruchomości inwestycyjne	33
11.6	Wartości niematerialne	34
11.7	Leasing.....	36

11.8	Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych.....	36
11.9	Koszty finansowania zewnętrznego	37
12.	Aktywa finansowe.....	37
12.1	Wbudowane instrumenty pochodne	40
12.2	Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia	41
12.3	Zapasy	41
12.4	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41
12.5	Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	41
12.6	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	42
12.7	Rezerwy	42
12.8	Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe	43
12.9	Płatności w formie akcji własnych.....	43
12.10	Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne	43
12.11	Dotacje	43
12.12	Przychody	43
12.13	Podatki	44
12.14	Zysk netto na akcję	46
12.15	Kapitał własny	46
12.16	Rozliczenia międzyokresowe	46
13.	Informacje dotyczące segmentów działalności	47
14.	Przychody i koszty	49
14.1	Przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej	49
14.2	Koszty według rodzajów.....	50
14.3	Pozostałe przychody operacyjne	51
14.4	Pozostałe koszty operacyjne	51
14.5.	Przychody finansowe	52
14.6.	Koszty finansowe	53
14.7	Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat	53
14.8	Koszty świadczeń pracowniczych.....	54
15.	Podatek dochodowy	54
15.1	Obciążenie podatkowe	54
15.2	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	55
15.3	Odroczony podatek dochodowy	56
16.	Działalność zaniechana	56

17. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....	56
18. Zysk przypadający na jedną akcję.....	56
19. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	57
20. Rzeczowe aktywa trwałe.....	58
21. Leasing.....	59
21.1 Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingobiorca	59
21.2 Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca	59
21.3 Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingobiorca.....	59
21.4 Należności z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu - Grupa jako leasingodawca	59
22. Nieruchomości inwestycyjne	59
23. Wartości niematerialne.....	60
24. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	62
25. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości.....	62
26. Udzielone pożyczki.....	63
27. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.....	63
28. Inne aktywa długoterminowe	63
29. Świadczenia pracownicze	63
29.1 Programy akcji pracowniczych.....	63
29.2 Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	63
29.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	64
30. Zapasy	64
31. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	66
32. Rozliczenia międzyokresowe kosztów.....	67
33. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich.....	67
34. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	68
35. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe	68
35.1 Kapitał podstawowy.....	68
35.2 Kapitał zapasowy.....	69
35.3 Pozostałe kapitały rezerwowe	70
35.4 Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	70
35.5 Udziały niekontrolujące	70

36. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne	71
36.1 Oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery wartościowe	71
36.2 Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	72
37. Rezerwy	74
37.1 Zmiany stanu rezerw	74
37.2 Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	74
37.3. Inne rezerwy	74
38. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	75
38.1 Zobowiązania z tytułu zaliczek	75
38.2 Zobowiązania pozostałe	75
38.3 Rozliczenia międzyokresowe	76
39. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych	76
40. Zobowiązania warunkowe	76
40.1 Rozliczenia podatkowe	77
40.2 Zobowiązania inwestycyjne	77
40.3 Sprawy Sądowe	77
41. Informacje o podmiotach powiązanych	78
41.1 Jednostka dominująca nad Grupą	80
41.2 Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę	80
41.3 Jednostka współkontrolowana	80
41.4 Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	80
41.5 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	80
41.6 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	80
41.7 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	81
42. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	81
43. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	82
43.1 Ryzyko stopy procentowej	82
43.2 Ryzyko walutowe	84
43.3 Ryzyko kredytowe	85
43.4 Ryzyko związane z płynnością	85
44. Instrumenty finansowe	87
44.1 Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	87
44.2 Zabezpieczenia	88

45. Zarządzanie kapitałem	88
46. Struktura zatrudnienia	89
47. Sezonowość.....	89
48. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	89

1. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

[w złotych]	Nr noty	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	13	95 545 776,59	78 757 991,07
Przychody netto ze sprzedaży produktów		95 545 776,59	78 285 306,07
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		0,00	472 685,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	13	91 233 273,58	52 676 558,72
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		91 233 273,58	52 197 080,72
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	479 478,00
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży		4 312 503,01	26 081 432,35
Koszty sprzedaży		1 108 451,80	2 529 520,03
Koszty ogólnego zarządu		10 280 325,78	8 334 401,86
Zysk/ (strata) ze sprzedaży		-7 076 274,57	15 217 510,46
Pozostałe przychody operacyjne	14.3	2 438 720,48	378 467,16
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00	487,96
Dotacje		0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		90 635,32	0,00
Inne przychody operacyjne		2 348 085,16	377 979,20
Pozostałe koszty operacyjne	14.4	3 003 292,99	4 252 908,95
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		85 270,11	87 938,04
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		724 045,40	1 769 096,71
Inne koszty operacyjne		2 193 977,48	2 395 874,20
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej		-7 640 847,08	11 343 068,67
Przychody finansowe	14.5	40 431 381,30	993 573,18
Dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00
Odsetki		337 206,47	918 021,35
Zysk ze zbycia inwestycji		0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
Inne		40 094 174,83	75 551,83
Koszty finansowe	14.6	2 705 292,90	2 600 882,85
Odsetki		1 833 457,21	997 093,09
Strata ze zbycia inwestycji		0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
Inne		871 835,69	1 603 789,76
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		0,00	0,00
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej		30 085 241,32	9 735 759,00
Zysk/ (strata) brutto		30 085 241,32	9 735 759,00
Podatek dochodowy	15.1	1 132 124,00	-1 092 020,00
Zysk/ (strata) netto		28 953 117,32	10 827 779,00
Zysk netto przypadający na:			
akcjonariuszy jednostki dominującej		28 953 117,32	10 827 779,00
udziały niekontrolujące		0,00	0,00
Zysk netto za okres sprawozdawczy		28 953 117,32	10 827 779,00

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

[w złotych]	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Zysk (strata) netto za okres	28 953 117,32	10 827 779,00
Inne całkowite dochody	0,00	0,00
Zysk (strata) z wyceny aktywów finansowych	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	-9 896,76	2 715,32
Inne całkowite dochody netto	0,00	0,00
Całkowity dochód netto za okres	28 943 220,56	10 830 494,32
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	28 943 220,56	10 830 494,32
Akcjonariuszom niesprawującym kontroli	0,00	0,00

3. SKONSOLIDOWANY BILANS

Na dzień 31 grudnia 2018 roku

Aktywa

[w złotych]	Nr noty	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Aktywa trwałe		67 132 646,25	66 830 053,73
Rzeczowe aktywa trwałe	20	1 598 325,03	2 082 123,10
Nieruchomości inwestycyjne		366 526,69	366 526,69
Nieruchomości inwestycyjne w budowie		0,00	0,00
Wartości niematerialne	23	14 589,48	15 620,88
Wartość firmy	25	50 558 112,05	50 558 112,05
Inwestycje w jedn. wspóln. wycen. met. praw własności		0,00	0,00
Długoterminowe papiery dłużne		0,00	0,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)		0,00	0,00
Inne aktywa długoterminowe		0,00	0,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	26	3 680 425,20	3 951 522,93
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	32	727 879,80	366 872,08
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	15.3	10 186 788,00	9 489 276,00
Aktywa obrotowe		506 966 467,57	396 642 965,89
Zapasy	30	389 595 260,08	317 213 204,65
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	31	64 895 123,23	57 379 190,52
Rozliczenia międzyokresowe	32	3 243 291,50	1 597 892,04
Aktywa finansowe		0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne		0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	33	31 847 656,05	18 851 902,24
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	26	1 721 905,96	231 225,41
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34	15 663 230,75	1 369 551,03
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW		574 099 113,82	463 473 019,62

Pasywa

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
PASYWA		
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	248 583 317,31	230 506 812,07
Kapitał podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy	101 671 709,60	80 992 552,78
Akcje własne	0,00	0,00
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	178 011 000,00	178 011 000,00
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	-69 742 612,85	-49 027 235,03
Wynik okresu bieżącego	28 953 117,32	10 827 779,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-9 896,76	2 715,32
Udziały niekontrolujące	0,00	0,00
Kapitał własny ogółem	248 583 317,31	230 506 812,07
Zobowiązania długoterminowe	183 056 374,01	153 679 189,74
Oprocentowane kredyty i pożyczki	70 190 559,94	76 953 278,84
Rezerwy	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	99 046 592,83	64 947 688,37
Pozostałe zobowiązania	4 414 566,24	3 979 853,53
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 404 655,00	7 798 369,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	142 459 422,50	79 287 017,81
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	60 991 069,77	43 364 815,07
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:	81 468 352,73	35 922 202,74
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32 628 378,22	22 126 838,17
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	25 984 889,08	957 770,00
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	22 053 553,98	10 973 795,96
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	211 506,00	96 839,00
Rozliczenia międzyokresowe	568 705,45	1 089 114,57
Rezerwy	21 320,00	677 845,04
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem	325 515 796,51	232 966 207,55
SUMA PASYWÓW	574 099 113,82	463 473 019,62

4. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	28 953 117,32	10 827 779,00
Podatek dochodowy, w tym:	1 130 278,00	-1 092 020,00
Podatek dochodowy bieżący	223 350,00	157 550,00
Podatek dochodowy odroczony	906 928,00	-1 249 570,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 083 395,32	9 735 759,00
Korekty:	-72 057 600,16	-55 865 433,61
Amortyzacja	458 525,97	311 966,85
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-27 050,16	11 716,61
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 182 986,63	1 512 899,48
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	85 270,11	1 091 303,15
Aktualizacja wartości aktywów	-720 693,36	1 857 525,44
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	-7 515 935,71	-22 665 112,78
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	28 648 840,85	27 706 966,26
Zmiana stanu rezerw	949 760,96	5 200 695,04
Zmiana stanu zapasów	-70 985 941,99	-51 156 837,84
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-4 130 242,62	-7 045 586,91
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	-12 995 753,81	-13 665 524,41
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-81 175,00	-58 750,00
Inne korekty	-6 926 192,03	1 033 305,50
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-41 974 204,84	-46 129 674,61
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	2 074 336,04	7 777 547,62
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	0,00	7 319,52
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w nieruchomości	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych	0,00	0,00
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek	2 018 886,54	6 876 355,48
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	55 449,50	893 468,45
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	404,17
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-7 061 249,22	-7 653 809,46
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	-9 449,22	-1 032 760,28
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	0,00
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	0,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-7 051 800,00	-6 621 049,18
Splata udzielonych pożyczek	0,00	0,00

Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 986 913,18	123 738,16
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
I. Wpływy	164 696 003,81	127 416 532,35
Wpływy z emisji akcji	0,00	980,00
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	95 645 303,81	72 415 552,35
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	69 050 700,00	55 000 000,00
Inne wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	-103 441 206,07	-84 148 259,99
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	-70 283 298,96	-57 932 492,76
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-10 000 000,00	0,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-11 822 078,55	-7 456 550,69
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-10 864 000,00	-18 430 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-471 828,56	-329 216,54
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	61 254 797,74	43 268 272,36
Przepływy pieniężne razem	14 293 679,72	-2 737 664,09
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	14 293 679,72	-2 737 664,09
Środki pieniężne na początek okresu	1 369 551,03	4 107 215,12
Środki pieniężne na koniec okresu	15 663 230,75	1 369 551,03

5. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 953 117,32	0,00	28 953 117,32	0,00	28 953 117,32
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-12 612,08	-12 612,08	0,00	-12 612,08
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Calkowite dochody za okres ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 953 117,32	-12 612,08	28 940 505,24	0,00	28 940 505,24
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	33 049 704,61	0,00	0,00	-43 913 704,61	0,00	-10 864 000,00	0,00	-10 864 000,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne - pokrycie strat	0,00	0,00	-12 370 547,79	0,00	0,00	12 370 547,79	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	248 583 317,31

Za okres rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	178 011 000,00	13 563 860,65	177 232,42	237 260 390,28	0,00	237 260 390,28
Korekta błęd podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2017 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	178 011 000,00	13 563 860,65	177 232,42	237 260 390,28	0,00	237 260 390,28
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 827 779,00	0,00	10 827 779,00	0,00	10 827 779,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-174 517,10	-174 517,10	0,00	-174 517,10
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Calkowite dochody za okres ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 827 779,00	-174 517,10	10 653 261,90	0,00	10 653 261,90
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	45 184 255,57	0,00	0,00	-63 614 255,57	0,00	-18 430 000,00	0,00	-18 430 000,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcie nie wykorzystanego kapitału rezerwowego przeznaczonego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne umorzone	0,00	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	1 023 159,89	0,00	1 023 159,89	0,00	1 023 159,89
Na dzień 31 grudnia 2017 roku	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07

6. ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. („Grupa”) składa się z i2 Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz dane za okres porównywalny - rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku.

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

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

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

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

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

2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z: jednostki dominującej i2 Development S.A. oraz następujących jednostek zależnych:

Nazwa	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Concept Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Finanse Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Igielna sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k.	80%	80%	Zależny	pełna
Wratislavia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna
2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 JV sp. z o.o. *	100%	100%	Zależny	pełna

* spółka zarejestrowana w KRS w styczniu 2019 roku.

Głównym przedmiotem działalności podmiotów jest:

- działalność deweloperska
- działalność budowlana

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

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

W dniu 22 lutego 2018 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę nazwy spółki i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. na i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

W dniu 10 stycznia 2018 roku Spółka i2 Development S.A. nabyła 10 udziałów w Korfantowskim Przedsiębiorstwie Budowlanym sp. z o.o. o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział od spółki i2 Development Sp. z o.o. i stała się jedynym udziałowcem spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

W dniu 16 stycznia 2018 roku Spółka i2 Development S.A. objęła 210 udziałów w Korfantowskim Przedsiębiorstwie Budowlanym sp. z o.o. o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział i łącznej wartości nominalnej 10.500,00 zł i pokryte zostały wkładem niepieniężnym w wysokości 3.000.000,00 zł, przy czym nadwyżka (agio) w kwocie 2.989.500,00 zł została przekazana na kapitał zapasowy Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2018 roku

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

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

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

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

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

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

W dniu 28 lutego 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Igielna sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.

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

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

W dniu 15 marca 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.

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

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

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

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

3. Struktura akcjonariatu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku struktura akcjonariatu jednostki dominującej jest następująca:

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

4. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Organami jednostki dominującej są:

- Zarząd,
- Rada Nadzorcza,
- Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy posiada następujące niezbywalne uprawnienia do:

- rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego,
- podjęcia uchwały o podziale zysku,
- udzielenia absolutorium członkom organów władz Spółki, podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego,
- wyboru lub odwołania członków rady Nadzorczej, rozwiązania i likwidacji Spółki,
- emisji obligacji z prawem pierwszeństwa, obligacji zamiennych oraz warrantów subskrypcyjnych,
- rozstrzygania o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody przy zawianiu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- zmiany przedmiotu działalności,
- przesunięcia dnia wypłaty dywidendy lub rozłożenia dywidendy na raty,
- zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- tworzenia, użycia i likwidacji kapitałów rezerwowych,
- umorzenia akcji,

- innych spraw przewidzianych w Kodeksie Spółek Handlowych lub przekazanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

W dniu 21 marca 2018 roku Pan Andrzej Kowalski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu, w tym samym dniu Rada Nadzorcza Spółki powołała na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Panią Gabrielę Woś – Tarkowską. Z uwagi na fakt, iż wspólna kadencja Zarządu Emitenta zakończyła się w dniu 20 kwietnia 2018 roku, Rada Nadzorcza Spółki postanowiła powołać na okres kolejnej 3 - letniej wspólnej kadencji rozpoczynającej się w dniu 21 kwietnia 2018 roku Zarząd w osobach:

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

Ponadto z uwagi na rezygnację z pełnionej funkcji dotychczasowego Wiceprezesa Zarządu i2 Development sp. z o.o. Pana Andrzeja Kowalskiego, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 21 marca 2018 roku Spółki przyjęło rezygnację Pana Andrzeja Kowalskiego i odwołało go ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu jednocześnie powołując na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Panią Gabrielę Woś – Tarkowską.

Do uprawnień Zarządu należy:

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

W dniu 13 czerwca 2018 roku w związku z upływem dotychczasowej kadencji Członków Rady Nadzorczej Spółki, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta powołało skład Rady Nadzorczej Spółki, na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Dariusz Ilski – Członek Rady Nadzorczej,
- Kamila Kowalska – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej.

Do uprawnień **Rady Nadzorczej** należy:

- nadzór nad działalnością Spółki,
- wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych,
- ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego oraz składanie Walnemu zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z tej oceny,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, zawieszanie członków Zarządu w czynnościach,
- uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- przyjmowanie jednolitego tekstu statutu spółki,
- rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
- ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu,
- wyrażanie zgody Zarządowi na zawarcie transakcji o wartości przekraczającej 10 mln euro w przypadku nabywania i zbywania nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości oraz nabywania i zbywania akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa;

- wyrażanie zgody Zarządowi na tworzenie oddziałów za granicą, zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanim oraz wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 25 kwietnia 2019 roku.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1 Profesjonalny osąd

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

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych

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

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Ujmowanie gruntów przeznaczonych pod inwestycje

Grupa klasyfikuje grunty przeznaczone pod inwestycje w zapasach w ramach normalnego cyklu operacyjnego. Natomiast w przypadku inwestycji wykraczających poza normalny cykl operacyjny, grunty takie klasyfikowane są w innych aktywach długoterminowych.

Ujmowanie przychodów

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość możliwą do odzyskania, rozumianą jako wartość godziwą pomniejszoną o koszt sprzedaży lub wartość użytkową, zależnie od tego, która z nich jest wyższa.

Kalkulacja wartości godziwej opiera się na modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Dlatego jest ona wrażliwa przede wszystkim na przyszłe wpływy i wypływy pieniężne.

Podatki

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

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych Grupa wycenia w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSSF 9, ponieważ jest to zgodne ze strategią inwestycyjną jednostki, polegającą na ocenie aktywów pod kątem ich bieżącej wartości rynkowej.

Zgodnie z MSSF 13 wartość godziwą jest kwota, którą można byłoby otrzymać w transakcji sprzedaży składnika aktywów lub zapłacić w transakcji przekazania zobowiązania przeprowadzonej pomiędzy uczestnikami rynku na dzień wyceny MSSF 13 dopuszcza trzy metody, które można zastosować przy ustalaniu wartości godziwej:

- metodę rynkową, w której jednostka wykorzystuje „ceny i inne informacje pochodzące z transakcji rynkowych dotyczących identycznych lub porównywalnych (czyli podobnych) składników aktywów, zobowiązań lub ich grup”;
- metodę dochodową, która polega na przeliczeniu prognozowanych kwot na kwotę bieżącą (tj. zdyskontowaną);
- metodę kosztową, w ramach której jednostka określa wartość „odzwierciedlającą kwotę wymaganą obecnie do odtworzenia zdolności wytwórczych składnika aktywów.

6.2 Niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Wartość firmy

Grupa przynajmniej raz w roku wykonuje testy na utratę wartości w odniesieniu do wartości firmy. Wymaga to oszacowania „wartości użytkowej” ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których alokowana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na oszacowaniu przez Grupę przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne. Podstawowe założenia przyjęte w teście trwałej utraty wartości przez wartość firmy oraz jego rezultaty zostały opisane w nocie 23 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Wycena rezerw

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

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Grupa wykorzystuje szacunki w celu określenia wartości godziwej instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w notce 42 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Stawki amortyzacyjne

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

Ujmowanie przychodów

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznaje się dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd jednostki dominującej dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatności, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. Od 1 stycznia 2018 roku przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego. Dotychczas, tj. do 31 grudnia 2017 roku przychody netto ze sprzedaży mieszkań i lokali w działalności deweloperskiej rozpoznawane były w wynikach Grupy w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu.

7. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

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

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

7.1 Analiza płynności

Zarząd Grupy dokonał także oceny sytuacji płynnościowej Grupy.

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

Łączna kwota zobowiązań przypadających do spłaty w okresie 12 miesięcy (czyli zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 80.899.647,28 złotych. Na tą pozycję

składają się zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, odsetek od wyemitowanych obligacji oraz zobowiązania handlowe i podatkowe. Kwota nie obejmuje zaliczek na dostawy.

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

- wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych 181 mln zł,
- wpływy z kredytów obrotowych i inwestycyjnych do kwoty 102 mln zł.,

Podsumowując, sporządzona analiza wskazuje na możliwość wygenerowania wpływów ze sprzedaży lokali w wysokości ok. 181 mln zł w okresie od stycznia 2019 roku do grudnia 2019 roku. Dodatkowo wpływy uzyskane z zewnętrznych źródeł finansowania w postaci kredytów pozwalają na pokrycie wszystkich, już istniejących zobowiązań krótkoterminowych Grupy przypadających do spłaty w okresie od stycznia 2019 roku do grudnia 2019 roku, przy założeniu realizacji przyjętej przez Zarząd prognozy rachunku przepływów pieniężnych na ten okres.

Dla zachowania ciągłości przyjętych planów inwestycyjnych, Zarząd Grupy prowadzi negocjacje z bankami w zakresie pozyskania dodatkowych źródeł zewnętrznego finansowania, to jest nowych kredytów inwestycyjnych.

7.2 Podstawa konsolidacji

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

Metoda ta polega na sumowaniu, w pełnej wysokości, poszczególnych pozycji odpowiednich sprawozdań finansowych jednostki dominującej i zależnej oraz dokonaniu wyłączeń: wyrażonej w cenie nabycia wartości udziałów jednostki dominującej i innych jednostek objętych konsolidacją w jednostkach zależnych z częścią aktywów netto jednostek zależnych (wycenionych wg wartości godziwej), która odpowiada udziałowi tych jednostek w jednostkach zależnych na dzień rozpoczęcia sprawowania nad nimi kontroli. Nadwyżka wartości udziałów nad odpowiadającą im wartością aktywów jest równoznaczna z ujęciem w aktywach bilansu „Wartości firmy jednostek podporządkowanych”. W przeciwnym wypadku (ujemna różnica) podlega spisaniu w wynik finansowy okresu.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w polskich złotych, o ile nie wskazano inaczej. W jednostce dominującej oraz w spółkach zależnych walutą funkcjonalną jest polski złoty. Walutą funkcjonalną dla spółki 2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l. jest EURO.

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

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

7.3 Oświadczenie o zgodności

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

zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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

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

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

7.4 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

8. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę poraz pierwszy

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2018 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy.

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

MSSF 9 zastąpił MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. MSSF 9 adresuje trzy obszary związane z instrumentami finansowymi: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń.

Klasyfikacja i wycena

Zgodnie z MSSF 9, z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

Po początkowym ujęciu Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w zamortyzowanym koszcie, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody lub w wartości godziwej przez wynik finansowy. Jednostka klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”).

Klasyfikacja i wycena aktywów finansowych Grupy zgodnie z MSSF 9 przedstawia się następująco:

- a) Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie, utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, będących jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty. Ta kategoria obejmuje:
 - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności,

- pożyczki spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
 - środki pieniężne i ekwiwalenty.
- b) Instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania. Grupa nie posiada aktywów w tej kategorii.
- c) Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania. Grupa nie posiada aktywów w tej kategorii.
- d) Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują pochodne instrumenty finansowe.

Utrata wartości

Zastosowanie MSSF 9 zasadniczo zmienia podejście do utraty wartości aktywów finansowych poprzez odejście od koncepcji straty poniesionej na rzecz straty oczekiwanej, gdzie całość oczekiwanej straty kredytowej jest rozpoznawana ex-ante.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umów, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, takich jak pożyczek, gwarancji i poręczeń, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

Udzielone pożyczki stanowią poniżej 1% sumy bilansowej. Wartość poręczeń kształtuje się na niskim poziomie. Biorąc to pod uwagę Grupa nie wdrożyła modelu szacowania oczekiwanych strat kredytowych dla udzielonych pożyczek i poręczeń, gdyż poziom ryzyka kredytowego związany z tymi pozycjami jest niski i ewentualne straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych miałyby marginalne znaczenie dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy nastąpi:

- opóźnienie w spłacie przekracza 180 dni - jednostki powiązane,
- opóźnienie w spłacie przekracza 90 dni – jednostki niepowiązane,
- pogorszenie sytuacji płynnościowej kontrahenta, dla których Grupa udzieliła poręczenia.

Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika następuje w przypadku gdy:

- opóźnienie w spłacie przekracza 365 dni - jednostki powiązane,
- opóźnienie w spłacie przekracza 90 dni – jednostki niepowiązane,
- stwierdzenie braku płynności kontrahentów, dla których Grupa udzieliła poręczenia.

Grupa dokonała wstępnej oceny modelu biznesowego na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9, tj. 1 stycznia 2018 roku, a także dla danych porównawczych. Na moment sporządzenia niniejszego sprawozdania wpływ MSSF 9 na dane finansowe uznano za nieistotny. W odniesieniu do rachunkowości zabezpieczeń Grupa skorzystała z

możliwości dalszego stosowania wymogów zawartych w MSR 39 zamiast wymogów zawartych w MSSF 9, w związku z czym nie dokonywano zmian polityki rachunkowości w tym zakresie.

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 Przychody z umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

Grupa przeanalizowała wpływ powyższych standardów na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, wprowadzono zmiany ujmowania przychodów zgodnie z MSSF 15 (opisanej szerzej w nocie 12.13), pozostałe zmiany uznaje się za nieistotne.

W wyniku przeprowadzonej analizy uznano, że zastosowanie MSSF 15 ma istotny wpływ na kryteria rozpoznawania przychodów ze sprzedaży Spółki generowanych z działalności deweloperskiej.

Zarząd Spółki potwierdził, że przychody generowane z działalności deweloperskiej są rozpoznawane przez Spółkę w momencie, w którym Spółka zrealizuje swoje zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. kiedy klient uzyska kontrolę nad lokalem mieszkalnym, a Spółka przeniesie przyrzeczony lokal na klienta.

Ustalając wyżej wskazany moment, w którym przychody ze sprzedaży lokali są rozpoznawane, Spółka wzięła pod uwagę takie przesłanki przekazania kontroli, jak przeniesienie fizycznego posiadania aktywa i zaakceptowanie lokalu przez klienta.

Biorąc powyższe pod uwagę, Spółka ustaliła, że przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym na klienta ma miejsce w momencie podpisania przez klienta protokołu odbioru lokalu pod warunkiem, że cena za lokal została zapłacona oraz, że budowa nieruchomości została w zasadniczym stopniu ukończona.

Grupa nie dokonała wcześniejszego wdrożenia MSSF 15 i zastosowała jego wymogi od dnia 1 stycznia 2018 roku. Zastosowanie standardu wpłynęło na wysokość przychodów z działalności deweloperskiej, nie wpłynęło na pozostałe przychody.

- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano 12 września 2016 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później, Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

9. Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

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

- Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie). Grupa szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później. Zarząd Spółki dominującej oszacował wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe, zgodnie z analizą, wprowadzenie MSSF 16 nie wpływa istotnie na prezentację danych w sprawozdaniu finansowym,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015- 2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.
- Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy”, MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”, MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” i MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”

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

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

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe w sposób istotny, ponieważ:

- Grupa nie jest stroną transakcji będących przedmiotem zmiany MSR 12,
- wszystkie dostosowania składnika aktywów o istotnej wartości są finansowane przez Grupę ze środków pozyskiwanych z zewnątrz specjalnie w tym celu,
- Grupa nie prowadzi wspólnej działalności w rozumieniu MSSF 11.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF. Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.
- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”. Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:
 - precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
 - zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
 - dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
 - pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
 - dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

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

Grupa nie zdecydowała na wcześniejsze zastosowanie żadnego z wyżej wymienionych standardów. Korekta błędu

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekty błędu.

10. Zmiana szacunków

W okresie bieżącym nie miała miejsca zmiana metod dokonywania szacunków, która miałaby wpływ na okres bieżący okres lub na okresy przyszłe. Zgodnie z MSSF 15 zmieniono sposób ujęcia przychodów. Wpływ zastosowania MSSF 15 przedstawia nota 14.1.

11. Istotne zasady rachunkowości

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

11.1 Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

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

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

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

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

Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki.

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

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

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

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

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

Zasady konsolidacji spółek zależnych nie spełniających definicji przedsięwzięcia

Jeżeli jednostka obejmuje kontrolę nad jednostkami, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia, połączenie tych jednostek nie stanowi połączenia jednostek gospodarczych w rozumieniu MSSF 3. Jeżeli jednostka przejmuje grupę aktywów lub aktywów netto, które nie stanowią przedsięwzięcia, przypisuje koszt tej grupy na poszczególne możliwe do zidentyfikowania aktywa i zobowiązania wchodzące w jej skład na podstawie ich względnych wartości godziwych na dzień przejęcia.

W przypadku jednostek, w których udział Grupy nie przekracza 50%, Zarząd Spółki na każdy dzień bilansowy dokonuje oceny przesłanek, czy Grupa sprawuje kontrolę nad tą jednostką.

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 12 miesięcy zakończony dniem 31 grudnia 2018 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

11.2 Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)

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

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

11.3 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

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

Dane finansowe przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 31 grudnia 2018 roku – 4,3000 PLN/EUR, 31 grudnia 2017 – 4,1709 PLN/EUR roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca, następujących w okresach sprawozdawczych 1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018 - 4,2669 PLN/EUR, 1 stycznia 2017 – 31 grudnia 2017 – 4,2447 PLN/EUR.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następującej jednostce zagranicznej:

- 2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.

11.4 Rzeczowe aktywa trwale

Środki trwałe

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

Stawki amortyzacyjne w Grupie kształtują się na następującym poziomie:

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

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

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

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

Inwestycje

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

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

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

Nakłady ponoszone w okresie późniejszym

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

11.5 Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Nabycie nieruchomości przeznaczonej do modernizacji

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

Nieruchomość inwestycyjna w budowie

Grupa prezentuje nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy jako nieruchomości inwestycyjne. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wyceniane są według wartości godziwej od momentu, gdy jest możliwe wiarygodne ustalenie tej wartości.

11.6 Wartości niematerialne

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

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

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

Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub

oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

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

Okres amortyzacji w odniesieniu do wartości niematerialnych wynosi jak poniżej:

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

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

Wartość firmy

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

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

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

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

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

11.7 Leasing

Grupa jako leasingobiorca

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat.

Środki trwale użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

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 w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Grupa jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego.

Początkowe koszty bezpośrednie poniesione w toku negocjowania umów leasingu operacyjnego dodaje się do wartości bilansowej środka stanowiącego przedmiot leasingu i ujmuje przez okres trwania leasingu na tej samej podstawie, co przychody z tytułu wynajmu. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako przychód w okresie, w którym staną się należne.

11.8 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata

wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

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

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

11.9 Koszty finansowania zewnętrznego

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

12. Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

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

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe pozycjach „Pożyczki i należności”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Pozostałe aktywa finansowe”. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Przychody z tytułu odsetek ustalanych metodą efektywnej stopy procentowej Grupa ujmuje w wyniku w odrębnej pozycji.

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

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

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

Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują inwestycje w instrumenty kapitałowe niebędące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu ani warunkową zapłatą w ramach połączenia przedsięwzięć, w odniesieniu do których w momencie początkowego ujęcia Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Grupa dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych.

W tej kategorii Grupa ujmuje akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe”.

Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie

ujmowania tych aktywów. Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych” po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

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

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

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

12.1 Wbudowane instrumenty pochodne

Zgodnie z MSSF 9 dla umów nie spełniających definicji instrumentu finansowego stosuje się zasady opisane poniżej.

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

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

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

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

Oceny, czy dany wbudowany instrument pochodny podlega wydzieleniu Grupa dokonuje na moment jego początkowego ujęcia. W przypadku instrumentów wbudowanych nabytych w transakcji połączenia jednostek

gospodarczych Grupa dokonuje oceny wbudowanych instrumentów pochodnych na dzień połączenia, który to dzień jest dniem ich początkowego ujęcia przez Grupę.

12.2 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

12.3 Zapasy

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

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

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

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

12.4 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

12.5 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

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

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

12.6 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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

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

Dywidendy

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

12.7 Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek prawny lub zwyczajowy wynikający ze zdarzeń przeszłych oraz gdy jest prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wpływ korzyści ekonomicznych i można wiarygodnie oszacować ich wartość. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako

odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

12.8 Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe

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

12.9 Płatności w formie akcji własnych

W Grupie nie występują płatności w formie akcji własnych.

12.10 Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne

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

12.11 Dotacje

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

12.12 Przychody

Przychody ze sprzedaży usług

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

Przychody z usług deweloperskich ujmowane są w momencie gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania nieruchomości zostały przeniesione na kupującego, za który od 1 stycznia 2018 roku Grupa rozpoznaje przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego. Uznaje się, iż przeniesienie kontroli na nabywcę następuje w momencie spełnienia obydwu powyższych warunków.

Dotychczas, tj. do 31 grudnia 2017 roku przychody netto ze sprzedaży mieszkań i lokali w działalności deweloperskiej rozpoznawane były w wynikach Grupy w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu.

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

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

Przychody z tytułu odsetek

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

Przychody z tytułu wynajmu

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

Kontrakty długoterminowe

Grupa realizuje długoterminowe kontrakty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa.

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

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka kosztów nad przychodami) obciąża koszty operacyjne.

Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować wyniku umowy o budowę, przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne.

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

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

12.13 Podatki

Podatek bieżący

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

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

Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do

przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Podatek od towarów i usług

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

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

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

12.14 Zysk netto na akcję

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

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

12.15 Kapitał własny

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

12.16 Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Jako pozycję czynnych rozliczeń międzyokresowych Grupa wykazuje również wartość sprzedaży nie fakturowanej wynikającej z rozliczenia długoterminowych kontraktów. Sprzedaż nie fakturowana obliczana jest, oddzielnie dla każdego kontraktu, jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży rozpoznanymi wg zasad (polityk) rachunkowości a wartością zafakturowaną na odbiorców w związku z realizacją kontraktu.

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

Grupa prezentuje w rozliczeniach międzyokresowych biernych m.in.:

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

13. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

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

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

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

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

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

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku:

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

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2017- 31.12.2017 roku	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	52 207 782,83	23 446 825,56	3 103 382,68	78 757 991,07
Przychody ze sprzedaży produktów	52 196 017,83	23 446 825,56	2 642 462,68	78 285 306,07
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	11 765,00	0,00	460 920,00	472 685,00
Koszt własny sprzedaży	27 305 899,22	22 275 556,64	3 095 102,86	52 676 558,72
Koszt sprzedanych produktów	27 287 449,22	22 275 556,64	2 634 074,86	52 197 080,72
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	18 450,00	0,00	461 028,00	479 478,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	24 901 883,61	1 171 268,92	8 279,82	26 081 432,35
Koszty sprzedaży	2 529 520,03	0,00	0,00	2 529 520,03
Koszty ogólnego zarządu	6 191 637,59	2 142 764,27	0,00	8 334 401,86
Pozostałe przychody operacyjne	92 917,11	154 064,79	131 485,26	378 467,16
Pozostałe koszty operacyjne	1 540 984,97	469 616,63	2 242 307,35	4 252 908,95
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 732 658,13	-1 287 047,19	-2 102 542,27	11 343 068,67
Przychody finansowe	0,00	0,00	993 573,18	993 573,18
Koszty finansowe	2 600 882,85	0,00	0,00	2 600 882,85
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 131 775,28	-1 287 047,19	-1 108 969,09	9 735 759,00
Podatek dochodowy	-2 407 044,00	1 260 911,00	54 113,00	-1 092 020,00
Zysk (strata) netto z działalności	14 538 819,28	-2 547 958,19	-1 163 082,09	10 827 779,00

14. Przychody i koszty

14.1 Przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej

W okresie sprawozdawczym przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej ujęte w sprawozdaniu zgodnie z MSSF 15 były następujące:

Przychody dot. sprzedaży lokali na 31.12.2018	Zgodnie z datą aktu notarialnego	Zgodnie z MSSF 15
razem	69 649 659,42	6 058 087,82

Przychody dot. sprzedaży lokali na 31.12.2017	Zgodnie z datą aktu notarialnego	Zgodnie z MSSF 15
razem	52 207 782,83	16 484 484,12

*Kwota 16.484.484,12 złotych nie została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za 2017 rok, gdyby MSSF 15 zastosowano w roku 2017 wartość przychodów ujętych w sprawozdaniu byłaby większa o tę kwotę (zmniejszając tym samym przychody roku 2018).

Z tytułu zawartych umów na sprzedaż nieruchomości posiadane przez Spółkę aktywa w postaci środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek na dostawy jak również ich rozliczenie w roku 2018 przedstawia się następująco:

	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Aktywa	31 847 656,05	18 851 902,24
środki na rachunkach deweloperskich	31 847 656,05	18 851 902,24
Zobowiązania	60 991 069,77	43 364 815,07
otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	60 991 069,77	43 364 815,07
z tego odniesione na przychód roku następnego (2018)	0,00	16 484 484,12

Po podpisaniu umowy na sprzedaż nieruchomości klient dokonuje wpłat wg ustalonego harmonogramu. Ostatnia wpłata dokonywana jest przed wydaniem lokalu to jest przed przekazaniem korzyści. Wpłaty osób fizycznych dotyczących umów na dostawę lokali mieszkalnych dokonywane są na Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze (MRP), do których prowadzenia jest zobowiązana Spółka. Środki te są zwalniane przez bank po weryfikacji poszczególnych etapów danego przedsięwzięcia deweloperskiego – jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Otwarty MRP lub po przeniesieniu własności – jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Zamknięty MRP. Spółka zasadniczo korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych. W związku z powyższym środki zgromadzone na MRP nie mogą być wykorzystane przez Spółkę na finansowanie inwestycji do czasu ich zwolnienia przez bank. Umowy nie objęte ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego dokonywane są przez klientów na rachunki bankowe Spółki i od razu są wykorzystywane na finansowanie inwestycji. Wszystkie wpłacone środki na poczet umów o sprzedaż nieruchomości, zarówno zgromadzone na MRP jak i zwolnione przez bank i wpłacone bezpośrednio na rachunki Spółki są ewidencjonowane jako zobowiązania w pozycjach „Otrzymane zaliczki na dostawy”. Otrzymane zaliczki, które wpłacane były przez klientów bezpośrednio na rachunki Spółki, lub które zostały już zwolnione z MRP są wykazywane w kwotach netto (bez podatku VAT), natomiast zaliczki, które znajdują się na MRP są wykazywane w wartościach brutto. Przychód z otrzymanych zaliczek netto ewidencjonowany jest w momencie przekazania ryzyk i korzyści.

W tabeli poniżej przedstawiona została łączna kwota ceny transakcyjnej z podpisanych na dzień 31 grudnia 2018 roku umów deweloperskich i przedwstępnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach.

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

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

W Grupie nie wystąpiły istotne zmiany w aktywach i zobowiązaniach z tytułu umów w roku 2018.

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

Przychody z działalności operacyjnej za okres 01.01.- 31.12.2018 roku	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	75 784 468,19	18 677 179,65	1 084 128,75	95 545 776,59
Przychody ze sprzedaży produktów	75 784 468,19	18 677 179,65	1 084 128,75	95 545 776,59
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00

Przychody z działalności operacyjnej za okres 01.01.- 31.12.2017 roku	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	52 207 782,83	23 446 825,56	3 103 382,68	78 757 991,07
Przychody ze sprzedaży produktów	52 196 017,83	23 446 825,56	2 642 462,68	78 285 306,07
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	11 765,00	0,00	460 920,00	472 685,00

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

14.2 Koszty według rodzajów

[w złotych]	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Amortyzacja	458 525,97	311 966,85
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	34 556 353,31	30 440 358,79
Usługi obce	69 782 991,74	68 564 052,43
Podatki i opłaty	4 028 559,39	923 089,64
Koszty świadczeń pracowniczych	4 492 748,95	4 759 916,36
Pozostałe koszty rodzajowe	833 107,40	814 728,77
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:	114 152 286,76	105 814 112,84
Koszty sprzedaży	1 108 451,80	2 529 520,03
Koszty ogólnego zarządu	10 280 325,78	8 334 401,86

14.3 Pozostałe przychody operacyjne

[w złotych]	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0,00	487,96
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	90 635,32	0,00
Zysk z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0,00	0,00
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne:	2 348 085,16	377 979,20
Obciążenia podwykonawców za sprzęt i naprawy sprzętów	1 452 179,83	99 286,48
Sprzedaż wyposażenia	0,00	11 251,44
Przychody z nieruchomości (czynsze za lokale, opłaty za części wspólne)	161 636,63	84 227,40
Przychody z najmu	0,00	12 742,10
Należności otrzymane po wyroku sądowym	1 047,00	7 287,00
Budowa kanalizacji, sieci ciepłowniczej	0,00	27 142,05
Odszkodowania	9 251,85	54 439,35
Przychody związane z likwidacją spółki SCSP	0,00	12 220,38
Rozw. rezerwy	640 000,00	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	83 969,85	69 383,00
Pozostałe przychody ogółem	2 438 720,48	378 467,16

14.4 Pozostałe koszty operacyjne

[w złotych]	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Utworzenie odpisu na należności, zapasy	724 045,40	1 769 096,71
Strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych aktywów trwałych	85 270,11	87 938,04
Kary umowne i odszkodowania pozostałe	46 086,48	8 050,61
Inne:	2 147 891,00	2 387 823,59
Koszty związane z likwidacją SCSP	0,00	47 246,14
Koszty utrzymania części wspólnych w trakcie sprzedaży	307 588,48	120 214,03
Koszty z tyt. najmu MasterLease	705 129,55	2 007 552,05
Prace wykończeniowe budynku	0,00	182 892,18
Rezerwy na koszty	21 320,00	0,00
Koszty komercjalizacji i zarządzania budynkiem	114 121,18	0,00
Koszty przestoju budowlanego	854 049,46	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	145 682,33	29 919,19
Pozostałe koszty ogółem	3 003 292,99	4 252 908,95

14.5. Przychody finansowe

[w złotych]	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Przychody z tytułu odsetek bankowych	42 855,19	37 977,82
Przychody z tytułu objęcia papierów dłużnych	0,00	0,00
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	294 351,28	880 043,53
Zysk ze zbycia inwestycji oraz odpisy aktualizujące	0,00	0,00
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	94 174,83	0,00
Inne w tym	40 000 000,00	75 551,83
umowa przeniesienia pożytków z tyt. uczestnictwa w spółce komandytowej	40 000 000,00	0,00
Przychody finansowe ogółem	40 431 381,30	993 573,18

W dniu 20 września 2018 roku Spółka zależna i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. podpisała z M.A. Fundusze sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu umowę przeniesienia pożytków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k., realizującej projekty pod nazwami „Soft Lofty Legnicka” oraz „Soft Lofty Centrum” o łącznej liczbie lokali 301 sztuk. Na podstawie przedmiotowej umowy spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. przeniosła pożytki związane z uczestnictwem w spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. w charakterze wspólnika (komandytariusza) w tym w szczególności prawo do dywidendy za lata obrotowe 2018 - 2024, a także prawo do ewentualnych zaliczek na poczet zysków przyznanych na podstawie uchwał wspólników w tym okresie, zaś spółka M.A. Fundusze sp. z o.o. zobowiązała się do zapłaty na jej rzecz bezwarunkowego wynagrodzenia w kwocie 40.000.000,00 zł. Na 31 grudnia 2018 roku Spółka M.A. Fundusze dokonała zapłaty kwoty 6.926.192,03 zł, pozostało do zapłaty 33.073.807,97 zł. W Skonsolidowanym Sprawozdaniu finansowym Grupy uwzględniono w przychodach finansowych kwotę 40.000.000,00 zł z tytułu powyższej transakcji. Spółka dokonała oszacowania kosztów transakcji, której wynik wynosi 68 tys. zł, uznano kwotę za nieistotną.

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

- koszty realizacji inwestycji przez generalnego wykonawcę,
- koszty finansowania,
- koszty zmian lokatorskich,
- koszty mediów budowlanych,
- koszty sprzedaży i marketingu,
- koszty ogólnego zarządu.

Ponadto Spółka oszacowała maksymalne, potencjalne kary związane z ewentualnymi roszczeniami klientów z tytułu możliwych opóźnień na Inwestycji. Przedłużające się procedury administracyjne związane z wypracowaniem najbardziej optymalnego rozwiązania w zakresie systemów przeciwpożarowych spowodowały zmiany w harmonogramie oddania inwestycji do użytkowania. Spółka rozpoczęła realizację procedury w sprawie rozwiązania technicznego, które spełniać będzie odpowiednie wymogi przeciwpożarowe i umożliwi uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Propozycja ta została wstępnie pozytywnie zaopiniowana przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz odpowiednie organy administracyjne. Łączna kwota szacunków kosztów to 69,5 mln zł. Szacowany wynik projektów to 68 tys. zł.

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

Zarząd ma przekonanie o wypłacalności Spółki M.A. Fundusze sp. z o.o. oraz pewność o braku ryzyka uregulowania należności w pozostałej wysokości 33 mln zł.

14.6. Koszty finansowe

[w złotych]	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Odsetki od kredytów bankowych i otrzymanych pożyczek, w tym:	174 417,92	544 001,83
Od kredytów bankowych, sald debetowych	50 036,67	77 805,46
Od otrzymanych pożyczek	124 381,25	459 479,05
Odsetki od wyemitowanych papierów dłużnych	1 607 600,86	438 284,79
Odsetki budżetowe	5 290,46	0,00
Odsetki od innych zobowiązań	14 607,29	7 197,91
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	31 540,64	7 608,56
Różnice kursowe	4 855,13	150 475,71
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja aktywów finansowych	0,00	0,00
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe-ujemne różnice kursowe w części stanowiącej nadwyżkę nad dodatnimi różnicami kursowymi za dany rok obrotowy w jednostce zależnej	0,00	0,00
Inne:	866 980,60	1 453 314,05
Koszty pośrednictwa finansowego	799 457,80	413 490,25
Dodatkowe koszty zw. z wcześniejszym wykupem obligacji	25 000,00	0,00
Koszty zw. z likwidacją spółki	0,00	708 735,33
Strata na instrumentach dłużnych FIZ	6 428,31	141 878,31
Prowizja od umowy kredytowej	36 094,49	23 950,73
Koszty finansowe ogółem	2 705 292,90	2 600 882,85

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

[w złotych]	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży w tym:	0,00	0,00
Amortyzacja środków trwałych	0,00	0,00
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	0,00	0,00
Amortyzacja wartości niematerialnych	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży w tym:	0,00	0,00
Amortyzacja środków trwałych	0,00	0,00
Koszty z tytułu leasingu operacyjnego	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu w tym:	458 525,97	311 966,85
Amortyzacja środków trwałych	114 466,19	124 866,07
Koszty z tytułu leasingu finansowego	336 954,16	163 101,95
Amortyzacja wartości niematerialnych	7 105,62	23 998,83

14.8 Koszty świadczeń pracowniczych

[w złotych]	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Wynagrodzenia	3 872 021,39	4 232 558,57
Koszty ubezpieczeń społecznych	620 727,56	527 357,79
Koszty świadczeń emerytalnych	0,00	0,00
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	0,00	0,00
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych	0,00	0,00
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	0,00	0,00
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	4 492 748,95	4 759 916,36
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	187 767,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	4 304 981,95	4 759 916,36

15. Podatek dochodowy

15.1 Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku przedstawiają się następująco:

[w złotych]	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	223 350,00	157 550,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00	0,00
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	908 774,00	-1 249 570,00
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	1 132 124,00	-1 092 020,00

15.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku przedstawia się następująco:

Główne składniki obciążenia/uznania podatkowego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Bieżący podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	223 350,00	157 550,00
bieżące obciążenie z tyt. podatku dochodowego	223 350,00	157 550,00
korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0	0
Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	908 774,00	-1 249 570,00
obciążenie/uznanie z tyt. podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych	908 774,00	-1 249 570,00
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym	1 132 124,00	-1 092 020,00
przypisanie działalności kontynuowanej	1 132 124,00	-1 092 020,00
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	0	0
obciążenie/uznanie z tyt. podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tyt. rezerw na odpisy emerytalne	0	0
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	1 132 124,00	-1 092 020,00

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazanym w rachunków i strat	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej	30 085 241,32	9 735 759,00
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego	30 085 241,32	9 735 759,00
Stawka podatkowa (w%)	19%	19%
Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej	5 716 195,85	1 849 794,21
Zmiana zasad opodatkowania	-807 090,52	15 959 514,18
Rozliczona strata	19 057 369,07	0
Koszty i przychody trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodu i przychodów podatkowych	-13 666 206,70	-13 017 699,97
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunków zysków i strat	1 132 124,00	-1 092 020,00
Efektywna stawka podatkowa	3,76%	-11,22%

15.3 Odroczoney podatek dochodowy

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczoney.

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	10 186 788,00	9 489 276,00
Odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań, różnice kursowe	6 037 816,00	4 972 551,00
Straty podatkowe	3 946 809,00	4 505 790,00
Niezapłacone faktury	941,00	4 847,00
Wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	3 606,00	6 088,00
Odpis na należności	197 616,00	0,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	9 404 655,00	7 798 369,00
Odsetki od pożyczek i obligacji, różnice kursowe	5 838 433,00	4 698 961,00
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	51 474,00	39 593,00
Wycena projektów deweloperskich*	2 709 916,00	2 709 916,00
Noty-obciążenia kary niezapłacone	171 171,00	0,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	633 661,00	349 899,00

* Kwota rezerwy dotyczy przewidywanego do zapłaty podatku dochodowego na projektach deweloperskich na inwestycji Bulwar Staromiejski wniesionych aportem do grupy kapitałowej w roku 2015, przeznaczonych do sprzedaży w roku 2019

16. Działalność zaniechana

W okresie 12 miesięcy 2018 oraz 2017 roku Grupa nie wykazywała działalności zaniechanej.

17. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

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

18. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	28 953 117,32	10 827 779,00
Zysk / Strata na działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	28 953 117,32	10 827 779,00
Wpływ obligacji zamiennych na akcje	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	28 953 117,32	10 827 779,00
<i>Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>2,98</i>	<i>1,12</i>
<i>Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>2,98</i>	<i>1,12</i>
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	9 700 000,00	9 700 000,00
Wpływ rozwodnienia		
Opcje na akcje	0,00	0,00
Prawdopodobna emisja akcji	0,00	0,00

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

19. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Wynik skonsolidowany Grupy nie podlega podziałowi, a jedynie zatwierdzeniu. Spółka dominująca osiągnęła w 2018 roku startę. Strata pokryta będzie z kapitału rezerwowego bądź zapasowego, decyzja dotycząca źródła pokrycia starty będzie podjęta w momencie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2018.

20. Rzeczowe aktywa trwałe

Stan na 31 grudnia 2018 roku [w złotych]	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu i pozostałe	środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 roku	710 435,02	189 355,24	1 682 911,98	0,00	2 582 702,24
Nabycia	0,00	0,00	456 790,55	0,00	456 790,55
Reklafikacja ze środków w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne cesja	0,00	0,00	579 771,12	0,00	579 771,12
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 roku	710 435,02	189 355,24	1 559 931,41	0,00	2 459 721,67
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2018 roku	52 961,88	142 435,08	305 182,18	0,00	500 579,14
Odpis amortyzacyjny za okres	71 078,16	22 130,74	354 836,45	0,00	448 045,35
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne- cesja, różnica kursowe	0,00	262,20	86 965,65	0,00	87 227,85
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2018 roku	124 040,04	164 303,62	573 052,98	0,00	861 396,64
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2018 roku	657 473,14	46 920,16	1 377 729,80	0,00	2 082 123,10
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 roku	586 394,98	25 051,62	986 878,43	0,00	1 598 325,03
Stan na 31 grudnia 2017 roku [w złotych]	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu i pozostałe	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 roku	13 523,16	171 344,68	605 441,04	0,00	790 308,88
Nabycia	710 781,76	18 010,56	1 341 858,22	0,00	2 070 650,54
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	264 387,28	0,00	264 387,28
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	13 869,90	0,00	0,00	0,00	13 869,90
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 roku	710 435,02	189 355,24	1 682 911,98	0,00	2 582 702,24
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2017 roku	2 773,92	90 285,73	253 965,87	0,00	347 025,52
Odpis amortyzacyjny za okres	50 187,96	52 149,35	133 669,83	0,00	236 007,14
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	82 453,52	0,00	82 453,52
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reklasyfikacja do nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2017 roku	52 961,88	142 435,08	305 182,18	0,00	500 579,14
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2017 roku	10 749,24	81 058,95	351 475,17	0,00	443 283,36
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2017 roku	657 473,14	46 920,16	1 377 729,80	0,00	2 082 123,10

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

21. Leasing

21.1 Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingobiorca

Na dzień 31 grudnia 2018 roku spółki Grupy nie są stroną żadnych umów z tytułu leasingu operacyjnego.

21.2 Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca

Na dzień 31 grudnia 2018 roku spółki Grupy nie są stroną żadnych z tytułu leasingu operacyjnego.

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółki Grupy są stroną następujących umów leasingowych:

- samochód ciężarowy Peugeot Partner - umowa zawarta w 2016 roku, do lipca 2019 roku,
- umowa na składarkę – umowa zawarta w 2016, do stycznia 2020 roku,
- samochód osobowy BMW – umowa zawarta w 2017 roku, do lipca 2020 roku,
- samochód osobowy Mercedes – umowa zawarta w 2018 roku, do grudnia 2020 roku.
- Rozdzielacz hydrauliczny – umowa zawarta w 2018 roku, do grudnia 2021 roku.

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

Grupa nie posiada środków trwałych na dzień 31 grudnia 2018 roku oddanych do użytkowania na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu.

22. Nieruchomości inwestycyjne

Pozycja występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy i2 Development S.A. i dotyczy lokalu usługowego przy ul. Piłsudskiego (w spółce i2 Development Sp. z o.o.). Wartość lokalu na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi 366 526,69 zł.

23. Wartości niematerialne

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

Stan na 31 grudnia 2017 roku [w złotych]	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 roku	50 558 112,05	10 000,00	212 986,03	50 781 098,08
Nabycia	0,00	0,00	9 423,90	9 423,90
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 roku	50 558 112,05	10 000,00	222 409,93	50 790 521,98
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2017 roku	0,00	4 000,06	188 790,16	192 790,22
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	1 999,98	21 998,85	23 998,83
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	6 000,04	210 789,01	216 789,05
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2017 roku	50 558 112,05	5 999,94	24 195,87	50 588 307,86
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2017 roku	50 558 112,05	3 999,96	11 620,92	50 573 732,93

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

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

Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skonsolidowanym bilansie na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 50.558.112,05 złotych.

Wartość firmy z konsolidacji podlega corocznemu testowi na utratę wartości.

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

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

Segment deweloperski

Kluczowe założenia wpływające na oszacowanie wartości użytkowej testowanych segmentów to:

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

Test został przeprowadzony w oparciu o bieżącą wartość szacowanych przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej, dodatkowo zakłada się pozyskanie nowych projektów, które zabezpieczą przepływy w latach 2021- 2022. Wyliczeń dokonano na podstawie prognoz na okres 2019 – 2022. Podstawę do planowanych przepływów pieniężnych stanowi wynik operacyjny w latach 2019 - 2022 oraz amortyzacja tego okresu. W teście na utratę wartości nie szacowano wartości rezydualnej.

Stopa dyskontowa przyjęta do kalkulacji odzwierciedla średnioważony koszt kapitału – przyjęta została na poziomie 8,1%.

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

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

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

24. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa nie posiada udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

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

Wartość firmy

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Wartość powstała przy nabyciu udziałów w:		
Concept Sp. z o.o	4 069,90	4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15
Razem wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05

Wartość firmy w okresie od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku nie uległa zmianie.

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

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

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

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

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

Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

Nie wystąpiły.

Nabycie udziałów mniejszości w spółkach, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku, jak również w roku 2017 nie było nabyć jednostek gospodarczych nie spełniających definicji przedsięwzięcia.

26. Udzielone pożyczki

Wartość pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim wraz z należnymi odsetkami wynosi 5.402.331,16 złotych. Kwota 3.680.425,20 złotych to pożyczki długoterminowe, kwota 1.721.905,96 złotych przypada do spłaty w 2019 roku. Kwota 624.697,47 złotych z pożyczek krótkoterminowych została spłacona do momentu sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Stan na 31 grudzień 2018 [w złotych]			Stan na 31 grudzień 2017 [w złotych]		
		krótkoterm.	długoterm.	razem	krótkoterm.	długoterm.	razem
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.	0,00	0,00	0,00	0,00	2 907 257,53	2 907 257,53
i2 Finanse sp. z o.o.	pracownicy spółek z Grupy	152 375,76	203 669,04	356 044,80	231 225,41	356 012,35	587 237,76
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	Kowalski Andrzej	0,00	0,00	0,00	0,00	74 659,40	74 659,40
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	Misztal Marcin	0,00	0,00	0,00	0,00	74 659,40	74 659,40
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	581 553,91	0,00	581 553,91	0,00	538 934,25	538 934,25
Chamielec Architekci sp. z o.o.	Chamielec Arkadiusz	310 357,49	0,00	310 357,49	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	52 921,33	0,00	52 921,33	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	3 476 756,16	3 476 756,16	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Misztal Investments sp. z o.o.	310 915,07	0,00	310 915,07	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.	310 915,07	0,00	310 915,07	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	pracownicy spółek z Grupy	2 867,33	0,00	2 867,33	0,00	0,00	0,00
Razem		1 721 905,96	3 680 425,20	5 402 331,16	231 225,41	3 951 522,93	4 182 748,34

27. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

28. Inne aktywa długoterminowe

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

29. Świadczenia pracownicze

29.1 Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

29.2 Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

29.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

30. Zapasy

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	351 466 188,14	311 436 650,49
Produkty gotowe:	15 804 207,76	3 113 038,19
Towary	22 324 864,18	2 663 515,97
Inne	0,00	0,00
Zapasy ogółem	389 595 260,08	317 213 204,65

Wartość zapasów według poszczególnych projektów:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Bulwar Staromiejski	179 505 720,46	168 626 900,34
Piłsudskiego 89-91 (budynek A i B)	13 366 500,14	13 339 399,72
Ogrody Jordanowskie	115 225,64	883 199,29
Ogrody Grabiszyńskie	30 848 854,42	0,00
Ptasia / Podwórcowa	1 505 914,03	2 186 684,23
Zodiak III	0,00	22 699 696,75
Igielna	2 779 847,70	2 663 515,97
Śrutowa 8	3 752,63	43 154,67
Piękna	2 499 183,56	21 565 017,31
Avicenny	43 699 028,80	18 855 238,00
Śrutowa	4 672 111,33	1 970 416,61
Legnicka/Przedmiejska	48 400 755,80	30 162 383,20
Powstańców Śląskich	32 897 832,14	30 272 843,90
Kaszubska	3 935 328,87	1 265 056,73
działka na Teneryfie	3 040 340,38	2 679 697,93
Żegiostowska	20 231 476,18	0,00
Stawowa	2 093 388,00	0,00
Razem	389 595 260,08	317 213 204,65

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

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

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

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

- W dniu 14 czerwca 2016 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00048864/2.

Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 13 czerwca 2019 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 13 czerwca 2019 roku dla kredytu na VAT. Oba kredyty zostały spłacone w dniu 2 kwietnia 2019 roku.

Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 58.425.000,00 złotych.

- W dniu 30 sierpnia 2017 roku i2 Development sp. z o.o. Powstańców Śląskich sp.k. – spółka zależna od i2 Development S.A. zawarła, jako Kredytobiorca, z mBank Hipoteczny S.A. w Warszawie umowę kredytu budowlano-hipotecznego w kwocie 12.500.000,00 EUR z przeznaczeniem na budowę projektu biurowego pod nazwą „Wielka 27” we Wrocławiu przy zbiegu ulic Powstańców Śląskich i Wielkiej.

Kredyt na dzień publikacji sprawozdania jeszcze nie uruchomiony, termin spłaty został ustalony na 20 sierpnia 2030 roku. Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka umowna do kwoty 18.750.000,00 EUR ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7. Kredyt wypłacony będzie w walucie EUR i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równiej wysokości stawki referencyjnej (EURIBOR 3M) powiększonej o marżę mBanku Hipotecznego S.A..

- W dniu 22 września 2017 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00249333/0. Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 30 września 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 88.616.060,00 złotych.
- W dniu 15 czerwca 2018 roku i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. podpisała umowę kredytu z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. otrzymała do dyspozycji kredyt budowlany 24.302.000,00 zł oraz kredyt VAT do kwoty 1.100.000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie i refinansowanie kosztów projektu oraz sfinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z kosztami projektu przedsięwzięcia deweloperskiego „Ogrody Grabiszyńskie - etap I”, położonego we Wrocławiu przy ul. Gen. J. Hallera i ul. Grabiszyńskiej. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi nie później niż do dnia 31 grudnia 2019 roku zaś termin ostatecznej spłaty został ustalony na dzień 15 września 2020 roku.

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

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

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

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

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

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

Zmiany odpisu aktualizującego zapasów był następujący:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 1 stycznia	1 467 800,40	117 382,95
Zwiększenie	0,00	1 551 200,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	1 396 113,44	200 782,55
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 31 grudnia	71 686,96	1 467 800,40

31. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane.

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

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

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	28 582 568,05	52 476 670,81
w tym należności od jednostek powiązanych	23 627 564,82	50 087 908,32
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	1 653 409,24	3 448 660,34
Pozostałe należności od osób trzecich	551 198,98	557 735,56
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	34 107 946,96	896 123,81
Należności ogółem (netto)	64 895 123,23	57 379 190,52
Opis aktualizujący należności	1 065 145,12	389 725,04
Należności brutto	65 960 268,35	57 768 915,56

Grupa nie tworzyła odpisów aktualizujących należności od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2018 roku, ani na dzień 31 grudnia 2017 roku.

W poprzednim roku obrotowym wartość utworzonych odpisów aktualizujących przez spółki Grupy wyniosła 385.733,99 złotych. W roku 2018 utworzono odpisy na kwotę 695.846,46 złotych, wykorzystano w kwocie 20.426,38 złotych.

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	389 725,04	27 629,55
Zwiększenie	695 846,46	385 733,99
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	20 426,38	23 638,50
Odpis aktualizacyjny na dzień 31 grudnia	1 065 145,12	389 725,04

32. Rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Rozliczenia międzyokresowe długoterminowe czynne w tym:	727 879,80	366 872,08
Koszty pośr. finansowego przy emisji obligacji	663 133,61	298 444,99
Polisy ubezpieczeniowe	0,00	68 427,09
Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe czynne w tym:	3 243 291,50	1 597 892,04
Polisy ubezpieczeniowe	147 551,27	108 572,22
koszty pośr. finansowego przy emisji obligacji	938 168,47	449 370,36
Fv wystawione w roku bieżącym dot. roku następnego	80 805,91	179 780,79
Koszty procesu inwestycyjnego	1 429 092,08	0,00
Koszty zw z zakupem nowej działki	99 314,00	0,00
Usł. napraw po sprzedaży lokali	47 324,32	0,00
Oplata KNF zw z emisją obligacji	16 446,24	0,00
Wycena kontraktów budowlanych	469 655,31	860 168,67
Pozostałe	14 933,90	0,00

33. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich

Na dzień 31 grudnia 2018 roku stan środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich wynosi 31.847.656,05 złotych i dotyczy przedpłat na mieszkania i lokale usługowe otrzymanych od klientów Grupy. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich są środkami o ograniczonej możliwości dysponowania. Zwalniane są po spełnieniu warunków zawartych w umowach rachunków deweloperskich.

Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania na podstawie umów deweloperskich

Spółka	Stan na 31 grudnia 2017 roku	Wpłaty	Zwolnienia	Stan na 31 grudnia 2018 roku
i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.	7 077,90	0,00	7 077,90	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k.	1 119 005,28	15 223 877,65	10 998 441,91	5 344 441,02
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k.	3 226 620,13	35 663 492,05	22 070 148,99	16 819 963,19
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	6 223 231,73	9 908 700,09	16 131 931,82	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp.k.		4 300 109,57	3 713 672,18	586 437,39
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	2 116 683,10	47 399 069,69	49 470 020,06	45 732,73
i2 Development Sp. z o.o. przy Arsenale Sp.k.	5 626 791,95	80 508 541,96	77 084 252,19	9 051 081,72
Razem	18 319 410,09	193 003 791,01	179 475 545,05	31 847 656,05

34. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	15 663 230,75	1 369 551,03
w tym na rachunkach VAT (split payment)	17 388,00	0,00
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00
Razem	15 663 230,75	1 369 551,03
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym	172 619,94	519 251,66

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

Kwoty kredytów w rachunku bieżącym zostały zaprezentowane w nocie dotyczącej Ryzyka związanego z płynnością 42.5.

35. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe

35.1 Kapitał podstawowy

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	9 700 000,00
akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	9 700 000,00
akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:		
Marcin Misztal	0	0%
Galtoco Investments Ltd.	42,65%	41,24%
Acico Investments Ltd.	42,18%	41,43%
pozostali akcjonariusze	15,17%	17,33%
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosi 9.700.000,00 złotych i jest podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

Wartość nominalna akcji

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

Prawa akcjonariuszy

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

Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

Stan na dzień 31 grudnia 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.	4 137 233,00	4 137 233,00	1,0	42,65%	42,65%
Acico Investments Ltd.	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%	42,18%
pozostali akcjonariusze	1 471 193,00	1 471 193,00	1,0	15,17%	15,17%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

Stan na dzień 31 grudnia 2017 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.	4 000 000,00	4 000 000,00	1,0	41,24%	41,24%
Acico Investments Ltd.	4 019 450,00	4 019 450,00	1,0	41,43%	41,43%
pozostali akcjonariusze	1 680 550,00	1 680 550,00	1,0	17,33%	17,33%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

35.2 Kapitał zapasowy

Uzgodnienie zmian w kapitale zapasowym przedstawia poniższa tabela:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Stan na początek okresu	80 992 552,78	35 808 297,21
Zwiększenia	33 049 704,61	45 184 255,57
dopłaty wspólników	0,00	0,00
z podziału zysku	0,00	0,00
z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	33 049 704,61	45 184 255,57
z innych odpisów	0,00	0,00
ze sprzedaży akcji/udziałów powyżej ich wartości nominalnej	0,00	0,00
Zmniejszenia	-12 370 547,79	0,00
pokrycie straty	-12 370 547,79	0,00
inne , przeniesienie na kapitał podstawowy	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	101 671 709,60	80 992 552,78

35.3 Pozostałe kapitały rezerwowe

Uzgodnienie zmian w kapitałach rezerwowych przedstawia poniższa tabela:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Stan na początek okresu	2 715,32	177 232,42
Różnice kursowe z wyceny	-12 612,07	-174 517,10
Z tytułu aktualizacji innych aktywów	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	-9 896,75	2 715,32

Kapitał rezerwowy pozostały:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Stan na początek okresu	178 011 000,00	178 011 000,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	178 011 000,00	178 011 000,00

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-49 027 235,03	7 535 741,15
zysk/strata z lat ubiegłych na początek okresu	-49 027 235,03	7 535 741,15
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
Korekty błędów	0,00	0,00
Zysk/strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-49 027 235,03	7 535 741,15
Zwiększenie (z tytułu)	23 198 326,79	7 051 279,39
Przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
Korekta o wyniki lat ubiegłych	10 827 779,00	6 028 119,50
Pokrycie strat z lat ubiegłych z kapitału zapasowego	12 370 547,79	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	1 023 159,89
Odkup udziałów mniejszościowych	0,00	0,00
Zmniejszenie (z tytułu)	-43 913 704,61	-63 614 255,57
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00
Wynik roku ubiegłego - podział	-43 913 704,61	-63 614 255,57
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-69 742 612,85	-49 027 235,03
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-69 742 612,85	-49 027 235,03

35.4 Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

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

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

35.5 Udziały niekontrolujące

W dniu 02 lutego 2017 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k., w której Spółka i2 Development S.A. została komandytariuszem. Spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. w wysokości 79,99 %.

36. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

36.1 Oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery wartościowe

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

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Stan kredytu/pożyczki na 31.12.2018 [w złotych]			Stan kredytu/pożyczki na 31.12.2017 [w złotych]		
		krótkoterm.	długoterm.	razem	krótkoterm.	długoterm.	razem
i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	20 808 170,09	20 808 170,09	0,00	4 268 726,54	4 268 726,54
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	-	9 975 006,76	0,00	9 975 006,76
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Alior Bank S.A.	19 895 768,32	0,00	19 895 768,32	479 537,54	14 751 511,19	15 231 048,73
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	6 905 368,24	6 905 368,24	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	172 619,94	0,00	172 619,94	519 251,66	0,00	519 251,66
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	mBank S.A.	64,39	0,00	64,39	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	29 093 964,01	29 093 964,01	0,00	18 328 229,38	18 328 229,38
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.	274 556,68	0,00	274 556,68	0,00	2 423 482,36	2 423 482,36
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited	1 666 144,97	0,00	1 666 144,97	0,00	7 476 210,95	7 476 210,95
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited	11 840,40	0,00	11 840,40	0,00	1 076 784,10	1 076 784,10
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.	0,00	0,00	-	0,00	8 136 336,52	8 136 336,52
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.	0,00	13 383 057,60	13 383 057,60	0,00	16 049 609,34	16 049 609,34
i2 Finanse sp. z o.o.	Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	0,00	0,00	-	0,00	53 791,78	53 791,78
i2 Development S.A.	Kowalski Andrzej	0,00	0,00	-	0,00	4 173 642,49	4 173 642,49
i2 Development S.A.	Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	0,00	0,00	-	0,00	214 954,19	214 954,19
i2 Development S.A.	Galtoco Investments Limited	11 059,28	0,00	11 059,28	0,00	0,00	0,00
2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.	Kowalski Andrzej	21 500,00	0,00	21 500,00	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria A	0,00	0,00	-	77 070,00	9 995 281,98	10 072 351,98
i2 Development S.A.	obligacje seria B	15 157 653,84	0,00	15 157 653,84	156 300,00	14 998 941,46	15 155 241,46
i2 Development S.A.	obligacje seria C	579 300,00	29 999 904,50	30 579 204,50	579 300,00	29 999 921,67	30 579 221,67
i2 Development S.A.	obligacje seria D	10 038 814,45	0,00	10 038 814,45	145 100,00	9 953 543,26	10 098 643,26
i2 Development S.A.	obligacje seria E	137 700,00	14 998 830,46	15 136 530,46	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria F	6 170,79	15 050 008,16	15 056 178,95	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria G	28 350,00	8 999 819,84	9 028 169,84	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria H	36 900,00	29 998 029,87	30 034 929,87	0,00	0,00	0,00
Razem		48 038 443,06	169 237 152,77	217 275 595,83	11 931 565,96	141 900 967,21	153 832 533,17

36.2 Wyemitowane dłużne papiery wartościowe

W bieżącym i poprzednim okresie sprawozdawczym Grupa (Spółka i2 Development S.A.) wyemitowała poniższe obligacje:

- W dniu 05 stycznia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii C. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 30.000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na styczeń 2020 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,1% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.
- W dniu 01 lutego 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii B. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2 letnie, termin ich wykupu przypada na lipiec 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- W dniu 06 kwietnia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1 000 zł, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 07 października 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- W dniu 6 lutego 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii E. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2 letnie, termin ich wykupu przypada na luty 2020 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- W dniu 29 czerwca 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii F. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 zł, spółka wyemitowała 150.507 obligacji. Są to obligacje 2,5 letnie, termin ich wykupu przypada na grudzień 2020 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- W dniu 17 września 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii G. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 9.000 obligacji. Są to obligacje 2,5 letnie, termin ich wykupu przypada na marzec 2021, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów

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

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

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 26 września 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii H. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 30.000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na wrzesień 2021, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Obligacje zabezpieczone są:

a) umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta;

b) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy.

- W dniu 1 października 2018 roku spółka i2 Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu całości obligacji serii A, tj. 10.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 10.000.000 zł. Przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi Warunkach Emisji Obligacji będących załącznikiem do Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 29 lutego 2016 roku.

Emitent dokonał przedterminowego wykupu Obligacji poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą wykupowaną Obligację Należności Głównej powiększonej o premię za każde trzy pełne miesiące pozostałe do Dnia Wykupu wraz należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

Emisje obligacji na dzień 31 grudnia 2018 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
B	2017-01-13	15.000.000,00	PLN	2019-07-31
C	2017-01-05	30.000.000,00	PLN	2020-01-05
D	2017-04-06	10.000.000,00	PLN	2019-10-07
E	2018-02-06	15.000.000,00	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
RAZEM		124.050.700,00	PLN	

37. Rezerwy

37.1 Zmiany stanu rezerw

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

Stan na 31 grudnia 2017 roku [w złotych]	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	0,00	1 640 000,00	1 640 000,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	61 497,95	61 497,95
Wykorzystanie	0,00	1 023 652,91	1 023 652,91
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	677 845,04	677 845,04
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	677 845,04	677 845,04
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	0,00	0,00

37.2 Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Rezerwa na naprawy gwarancyjne nie jest tworzona.

37.3. Inne rezerwy

W bieżącym okresie sprawozdawczym utworzono rezerwę na dodatkowe nakłady związane ze sprzedanym budynkiem, które zgodnie z umową pokrywa sprzedający.

W poprzednim okresie sprawozdawczym w pozycji pozostałe rezerwy wykazywano rezerwy na: podatek od nieruchomości w wysokości 640.000,00 złotych oraz na koszty związane z realizacją usług generalnego wykonawcy 37.845,04 złotych. Rezerwy te w 2018 roku zostały rozwiązane.

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

38.1 Zobowiązania z tytułu zaliczek

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

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

Zaliczki – przedpłaty na mieszkania i lokale usługowe na koniec 2018 roku pomniejszone zostały o wartość zaliczek dotyczącą lokali przekazanych protokołami zdawczo-odbiorczymi i ujętymi w przychodach zgodnie z MSSF 15 w wysokości 6.058.087,87 złotych.

Gdyby w roku 2017 zostosowano MSSF 15, wartość zaliczek należałoby pomniejszyć o kwotę 16.484.484,12 złotych (zgodnie z wartością netto lokalo przekazanych protokołami zdawczo-odbiorczymi w roku 2017, dla których akty notarialne podpisano w roku 2018).

38.2 Zobowiązania pozostałe

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

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	27 863 851,02	15 376 598,65
W tym zobowiązania do jednostek powiązanych	129 590,20	1 303 429,86
Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych w tym:	2 190 447,79	4 858 998,49
Podatek VAT	1 863 592,55	4 697 047,25
Podatek zryczałtowany u źródła	0,00	0,00
Podatek dochodowy od osób fizycznych	39 079,60	48 677,00
Pozostałe	287 775,64	113 274,24
Pozostałe zobowiązania	2 574 079,41	1 891 241,03
W tym zobowiązania do jednostek powiązanych	28 633,53	2 460,00
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	16 229,52	33 206,98
Inne zobowiązania	2 557 849,89	1 858 034,05
W tym zobowiązanie z tytułu kaucji	2 139 124,63	1 428 622,30
Razem	32 628 378,22	22 126 838,17

38.3 Rozliczenia międzyokresowe

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Rozliczenia między okresowe z tytułu:		
Rozliczenie kontraktów krótkoterminowych*	568 705,45	1 089 114,57
Razem	568 705,45	1 089 114,57
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia	568 705,45	1 089 114,57
Długoterminowe na dzień 31 grudnia	0,00	0,00

Kwota 568.705,45 złotych wykazana na dzień 31 grudnia 2018 stanowi zobowiązanie wynikające z rozliczenia kontraktu długoterminowego modernizacji budynku przy ul. Szewskiej we Wrocławiu. Kwota 1 089 114,57 złotych wykazana na dzień 31 grudnia 2017 roku stanowi zobowiązanie wynikające z kontraktów długoterminowych dla inwestycji „Ogórkowa” oraz „Bieńkowice II”. Kontrakty realizowane były przez spółkę zależną Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

39. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

W roku 2017 w pozycji „inne korekty” ujęto wyłączenia konsolidacyjne dotyczące kapitału Grupy z roku 2016 i odpowiednio 2015 (w wysokości 1.023.159,89 złotych) oraz korekty związane ze zmianami struktury grupy kapitałowej w roku 2017 (w wysokości 10.145,61 złotych).

40. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w Grupie obowiązywały poniższe umowy wsparcia, poręczenia i gwarancje korporacyjne:

1. 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.

2. 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

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

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł

Poręczenia wekslowe

1. W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV z późniejszymi aneksami o kredyt w rachunku bieżącym w PLN udzielonego spółce KPB Sp. z o.o. Wartość przyznanego kredytu wyniosła 2.000.000,00 zł. Wartość kredytu na dzień sporządzenia sprawozdania tj. 31 grudnia 2018 roku wynosi 172.619,94 zł.

40.1 Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku nie było konieczności tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

40.2 Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje.

40.3 Sprawy Sądowe

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

41. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

Sprzedaż produktów na rzecz podmiotów powiązanych:

[w złotych]	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	4 300,00	66 832,08
Chamielec Architekci Sp. z o.o	402 410,00	1 040 082,00
Concept Sp. z o.o.	14 400,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	364 750,10	401 643,48
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	19 636 000,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	19 636 000,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	7 715 000,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	155 860,00	124 684,71
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	17 166 773,16	22 289 856,51
Główna kadra kierownicza(członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
Razem	25 823 493,26	63 195 098,78

Należności od podmiotów powiązanych:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	0,00	5 289,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o	19 409,40	36 955,35
i2 Development Sp. z o.o.	24 812,70	34 314,12
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	7 232 685,97	24 152 900,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	11 879 625,97	24 152 280,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	1 420 650,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	22 066,20	12 890,40
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	3 028 314,58	1 693 279,45
Główna kadra kierownicza(członkowie Zarządu) Grupy	0,00	4 173 642,49
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. - inne należności	33 073 807,97	0,00
Razem	56 701 372,79	54 261 550,81

Zakupy od podmiotów powiązanych:

[w złotych]	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	1 352 792,18	1 129 928,23
Chamielec Architekci Sp. z o.o	131 787,02	189 745,58
i2 Development Sp. z o.o.	375 605,50	190 648,50
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	24 620,94	1 800,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	2 160,00	4 368,78
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	2 160,00	394 520,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	11 911,38	68 972,31
i2 Development Sp. z o.o. Grabiszyńskie sp.k.	2 160,00	1 062 661,53
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	362 160,00	1 377 661,49
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	2 160,00	8 366,80
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	2 160,00	394 520,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	2 160,00	1 800,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	830 831,08	1 012 013,12
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	10 627,22	8 332,41
i2 Finanse Sp. z o.o.	8 028,00	4 821,90
i2 Igielna Sp. z o.o.	2 160,00	1 800,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	2 160,00	1 800,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	32 889,13	76 761,21
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	2 160,00	1 153 443,00
Główna kadra kierownicza(członkowie Zarządu) Grupy	797 733,44	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
Razem	3 958 425,89	7 083 964,86

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	0,00	0,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o	50 918,12	15 952,55
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	483 045,60
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	0,00	37 564,20
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	7 634,36
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	483 709,80
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	74 550,47	259 993,65
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	8 699,06
i2 Finanse Sp. z o.o.	0,00	2 460,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	664,20
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	664,20
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	4 121,61	2 181,24
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	664,20
Główna kadra kierownicza(członkowie Zarządu) Grupy	310 357,49	149 318,80
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
Razem	439 947,69	1 455 208,66

41.1 Jednostka dominująca nad Grupą

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

41.2 Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

Nie istnieje podmiot, który ma znaczący wpływ na Grupę Kapitałową i2 Development S.A.

41.3 Jednostka współkontrolowana

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

41.4 Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

41.5 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

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

W poprzednim okresie sprawozdawczym Grupa udzieliła 2 pożyczki o terminie spłaty przypadającym w 2019 roku Prezesom Zarządu spółki i2 Development S.A. (Marcinowi Misztalowi oraz Andrzejowi Kowalskiemu) na kwotę 69.354,27 złotych każda. Stopa oprocentowania pożyczek wynosi 8%. Obie pożyczki zostały spłacone w maju 2018 roku.

41.6 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

W dniu 28 grudnia 2017 roku Spółka otrzymała pożyczkę od Andrzeja Kowalskiego w kwocie 1.000.000,00 EUR, oprocentowanie pożyczki 8% w skali roku i terminem spłaty do dnia 28 grudnia 2019 roku. W dniu 7 lutego 2018 roku Spółka spłaciła pożyczkę wraz z należnymi odsetkami.

41.7 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

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

[w złotych]	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Zarząd jednostki dominującej w tym:	213 374,42	840 000,00
Andrzej Kowalski	20 000,00	420 000,00
Marcin Misztal	40 000,00	420 000,00
Gabriela Woś-Takowska	153 374,42	0,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych w tym:	876 522,63	829 026,58
Andrzej Kowalski	6 866,12	42 497,13
Marcin Misztal	13 384,15	41 894,28
Gabriela Woś-Takowska	60 730,00	0,00
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	1 089 897,05	1 669 026,58

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

W okresie sprawozdawczym nie wypłacono wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Grupy.

41.7.2 Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

[w złotych]	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	602 012,02	531 868,21
Razem	602 012,02	531 868,21

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

W Grupie nie było programów akcji pracowniczych w roku 2018 i 2017.

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

W dniu 05 listopada 2018 roku 05.11.2018 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru nowego audytora Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k. na przeprowadzenie badania jednostkowego sprawozdania finansowego, badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz przeglądu sprawozdań finansowych (jednostkowego oraz skonsolidowanego) w okresie 2 lat.

Wcześniej Spółka miała zawartą umowę z firmą audytorską BONA FIDE Luiza Berg Audyt Doradztwo, umowa ta została wypowiedziana w 04 października 2018 roku.

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku i dnia 31 grudnia 2017 roku w podziale na rodzaje usług:

[w złotych]	01-01-2018- 31-12-2018	01-01-2017- 31-12-2017
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania Grupy	98 500	60 000
Inne usługi poświadczające	0	0
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Razem, w tym:	98 500	60 000
Należne na dzień bilansowy	52 000	31 500
Wypłacone na dzień bilansowy	46 500	28 500

Należne na dzień bilansowy:

[w złotych]	01-01-2018 – 31-12-2018
Badanie rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego oraz sprawozdania skonsolidowanego przez obecnych biegłych	52 000,00
Przegląd sprawozdań finansowych przez obecnych biegłych	0,0
RAZEM	52 000,00

43. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

43.1 Ryzyko stopy procentowej

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

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Na dzień 31 grudnia 2018 roku wszystkie umowy kredytowe oparte były o zmienne oprocentowanie. Jedynym instrumentem, który był oprocentowany stałą stawką były wyemitowane obligacje (stopa 4,5-8,1%). Oprocentowanie zadłużenia w umowach kredytowych zawieranych przez Grupę jest oparte stawkach WIBOR, powiększonym o marżę banku, która jest każdorazowo negocjowana.

Grupa gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej ekspozycji na ryzyko zmiany stopy procentowej.

Niepewność co do przyszłego poziomu stóp procentowych, a w konsekwencji do wysokości przyszłych kosztów finansowych stanowi istotną przeszkodę w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych.

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

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

Stan na 31 grudnia 2018 roku:

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

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

Stan na 31 grudnia 2017 roku:

[w złotych] Oprocentowanie stałe	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje wyemitowane	957 770,00	34 947 766,70	29 999 921,67	0,00	0,00	0,00	65 905 458,37
Pożyczki otrzymane	0,00	39 604 811,73	0,00	0,00	0,00	0,00	39 604 811,73
Pożyczki udzielone	0,00	590 773,40	2 063 978,24	0,00	0,00	4 408 424,00	7 063 175,64

[w złotych] Oprocentowanie zmienne	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Kredyty w rachunku bieżącym	519 251,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	519 251,66
Kredyty bankowe	10 454 544,30	0,00	19 020 237,73	0,00	0,00	18 328 229,38	47 803 011,41

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

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

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

[w złotych]	Stan kredytów i obligacji	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku			
Kredyty i obligacje w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	1,00%	0,00
Kredyty i obligacje w PLN oparte o stopę WIBOR 3M	201 121 034,11	1,00%	-2 011 210,34
Kredyty i obligacje w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	-0,50%	0,00
Kredyty i obligacje w PLN oparte o stopę WIBOR 3M	201 121 034,11	-0,50%	1 005 605,17
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku			
Kredyty i obligacje w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	1,00%	0,00
Kredyty i obligacje w PLN oparte o stopę WIBOR 3M	112 377 525,41	1,00%	-474 298,37
Kredyty i obligacje w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	-0,50%	0,00
Kredyty i obligacje w PLN oparte o stopę WIBOR 3M	112 377 525,41	-0,50%	237 149,19

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

43.2 Ryzyko walutowe

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

Na dzień 31 grudnia 2018 Grupa nie posiadała kredytów wyrażonych w walucie obcej ani nie była stroną żadnych transakcji dotyczących instrumentów finansowych służących zabezpieczeniu ryzyka kursowego (np. opcje walutowe, kontrakty forward).

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa posiada środki pieniężne na rachunkach bankowych w kwocie 5.391,00 EUR.

Na dzień 31 grudnia 2017 Grupa posiadała zobowiązanie z tytułu pożyczki od Andrzeja Kowalskiego w kwocie 1.000.000,00 EUR.

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

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

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

	wartość EUR	kurs na dzień bilansowy	wartość wg kursu na dzień bilansowy	Wzrost/ spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2018 – EUR	5 391,00	4,3000	23 181,30	0,05	- 1 159,07	0,00
31 grudnia 2018 – EUR	5 391,00	4,3000	23 181,30	-0,05	+1 159,07	0,00
31 grudnia 2017– EUR	1 001 206,97	4,1709	4 175 934,15	0,05	- 208 796,71	0,00
31 grudnia 2017 – EUR	1 001 206,97	4,1709	4 175 934,15	-0,05	+208 796,71	0,00

43.3 Ryzyko kredytowe

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

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

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

43.4 Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, umowy leasingu finansowego.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

Stan na 31 grudnia 2018 roku [w złotych]	Na żądanie	Poniżej 3 miesiący	Od 3 do 12 miesiący	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0,00	172 684,33	21 880 869,65	41 096 595,93	29 093 964,01	92 244 113,92
Obligacje i odsetki od obligacji	0,00	1 091 570,79	24 893 318,29	99 046 592,83	0,00	125 031 481,91
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	333 301,28	296 599,50	0,00	629 900,78
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	0,00	2 547 773,51	21 438 809,43	12 637 966,74	0,00	36 624 549,68
Stan na 31 grudnia 2017 roku [w złotych]						
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0,00	519 251,66	10 454 544,30	58 625 049,46	18 328 229,38	87 927 074,80
Obligacje i odsetki od obligacji	0,00	957 770,00	0,00	64 947 688,37	0,00	65 905 458,37
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	389 352,63	663 121,52	0,00	1 052 474,15
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	0,00	4 989 044,47	16 845 280,07	3 316 732,01	0,00	25 151 056,55

44. Instrumenty finansowe

44.1 Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

[w złotych]	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
<i>Aktywa finansowe</i>		0,00	0,00	0,00	0,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN	64 895 123,23	57 379 190,52	64 895 123,23	57 379 190,52
Środki pieniężne ich ekwiwalenty	WwWGpWF	15 663 230,75	1 369 551,03	15 663 230,75	1 369 551,03
<i>Zobowiązania finansowe</i>					
Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje i pożyczki, w tym:	PZFwgZK	216 010 606,42	153 641 727,03	217 275 595,83	153 832 533,17
Długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	55 436 856,30	36 563 752,79	56 807 502,34	37 348 467,11
Długoterminowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	PZFwgZK	112 440 156,32	105 038 696,57	112 429 650,43	104 552 500,10
Krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	19 804 240,66	10 562 256,01	19 895 768,32	10 454 544,30
Krótkoterminowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	PZFwgZK	2 065 098,02	0,00	1 985 101,33	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym	PZFwgZK	172 684,33	519 251,66	172 684,33	519 251,66
Krótkoterminowe obligacje, odsetki	PZFwgZK	26 091 570,79	957 770,00	25 984 889,08	957 770,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	PZFwgZK	32 628 378,22	22 126 838,17	32 628 378,22	22 126 838,17

UdtW

WwWGpWF

PiN

DDS

PZFwgZK

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki udzielone i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,
- Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

Szacowanie wartości godziwej

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

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

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

44.2 Zabezpieczenia

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

45. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom (np. poprzez skup akcji własnych w celu ich umorzenia) lub wyemitować nowe akcje. W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki	92 244 113,92	87 927 074,80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	37 254 450,46	26 203 530,70
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	125 031 481,91	65 905 458,37
Minus środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	31 847 656,05	18 851 902,24
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 663 230,75	1 369 551,03
Zadłużenie netto	207 019 159,49	159 814 610,60
Zamienne akcje uprzywilejowane	0,00	0,00
Kapitał własny	248 583 317,31	230 506 812,07
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0,00	0,00
Kapitał razem	248 583 317,31	230 506 812,07
Kapitał i zadłużenie netto	455 602 476,80	390 321 422,67
Wskaźnik dźwigni (%)	0,45	0,41

46. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku kształtowało się następująco:

	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Zarząd Jednostki Dominującej	1,00	2,00
Zarządy Jednostek z Grupy	3,00	3,00
Administracja	4,00	3,00
Dział sprzedaży	6,00	5,00
Pozostali	46,00	38,00
Razem	60,00	51,00

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

47. Sezonowość

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

48. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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

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

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

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

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

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

W dniu 28 lutego 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Igielna sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.

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

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

W dniu 15 marca 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.

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

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

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

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

W dniu 1 kwietnia 2019 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Powszechną Kasą Oszczędnościową Bankiem Polskim S.A. Umowę Kredytu Inwestorskiego Nowy Dom na kwotę 7.395.000,00 zł oraz Umowę Kredytu Obrotowego Odnawialnego na kwotę 350.000,00 zł z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego pod nazwą „Śrutowa”, zlokalizowanego we Wrocławiu, przy ul. Śrutowej dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV wydział Ksiąg wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach WR1K/00108887/8 i WR1K/00329623/5.

Termin spłaty obu kredytów przypada w dniu 30 września 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone między innymi hipoteką umowną łączną do kwoty 11.617.500,00 zł, wekslem In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.

W dniu 2 kwietnia 2019 roku kredyt zaciągnięty przez spółkę i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Legnickiej we Wrocławiu („Soft Lofty Legnicka/ Soft Lofty Centrum”) na kwotę 37.650.000,00 zł został całkowicie spłacony.

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Wrocław, 25 kwietnia 2019 roku

Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu