



i2 DEVELOPMENT



Jednostkowe sprawozdanie finansowe
za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia
31 grudnia 2020 roku

Wrocław, 21 kwietnia 2021 roku

Spis treści

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

5.	Różnice w wartości ujawnionych danych oraz istotne różnice dotyczące przyjętych zasad (polityki) rachunkowości pomiędzy sprawozdaniem finansowym sporządzonym zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości a sprawozdaniem finansowym, które zostałyby sporządzone zgodnie z MSR	19
II.	Bilans	21
III.	Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	25
IV.	Zestawienie zmian w kapitale własnym	26
V.	Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	28
VI.	Dodatkowe noty objaśniające	30
1.	Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego	30
2.	Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym	30
3.	Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym	31
4.	Korekta błędów	31
5.	Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy	31
6.	Wartości niematerialne i prawne	31
7.	Rzeczowe aktywa trwałe	32
8.	Inwestycje	35
8.1.	Inwestycje długoterminowe	35
8.2.	Inwestycje krótkoterminowe	39
9.	Zapasy w cenie sprzedaży netto	41
10.	Należności krótkoterminowe	42
11.	Odpisy aktualizujące wartość należności	42
12.	Rozliczenia międzyokresowe	43
13.	Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych	43
14.	Kapitał podstawowy	43
15.	Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju	44
16.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	44
17.	Podział zysku/ pokrycie straty	45
18.	Zysk/strata na 1 akcję	45
19.	Rezerwy	46

20. Zobowiązania długoterminowe	46
21. Zobowiązania krótkoterminowe.....	51
22. Aktywa i zobowiązania socjalne	51
23. Rozliczenia międzyokresowe bierne	51
24. Zobowiązania wobec budżetu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.	51
25. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki	52
26. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także weksłowe.....	53
27. Sprawy sądowe	53
28. Zobowiązania pozabilansowe	54
29. Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki	54
30. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	54
31. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym	54
32. Koszty w układzie rodzajowym	55
33. Podatek dochodowy	55
34. Pozostałe przychody operacyjne	61
35. Pozostałe koszty operacyjne.....	61
36. Przychody finansowe	61
37. Koszty finansowe	62
38. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	62
39. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe	62
40. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	63
41. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących	63
42. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi.....	63
43. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki	64
44. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.....	64

45. Informacje o grupie kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązаныmi	64
46. Wykaz podmiotów, w których spółka posiada, co najmniej 20% udziałów w kapitale lub w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym podmiotu	67
47. Odstąpienie od sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	68
48. Połączenie spółek handlowych.....	68
49. Instrumenty finansowe	68
50. Relacje między prawnym następcą a spółką oraz określenie sposobu i zakresu przejścia aktywów i pasywów	70
51. Kursy przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego wyrażonych w walutach obcych	70
52. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy jednostki.....	70
53. Skorygowane sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe o wskaźnik inflacji	70
54. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	70

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

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

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

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

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

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

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

Skład Zarządu i2 Development S.A. na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiał się następująco:

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu,
- Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu (do dnia 20 kwietnia 2021 roku).

W dniu 5 marca 2021 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o powołaniu Zarządu Spółki nowej kadencji w składzie:

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu.

Kadencja nowego Zarządu powołana na okres trzyletniej kadencji obowiązuje od dnia 21 kwietnia 2021r.

Skład Rady Nadzorczej

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Skład Komitetu Audytu na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Czas trwania pierwszej kadencji Komitetu Audytu będzie tożsamy z obecną kadencją Rady Nadzorczej, co oznacza, że kadencja Komitetu Audytu upłynie z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2020, czyli w 2021 roku.

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

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

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

Stan akcjonariatu Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawia się następująco:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.*	4 200 637,00	4 200 637,00	1	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd.	4 216 163,00	4 216 163,00	1	43,47%	43,47%
pozostali akcjonariusze	1 283 200,00	1 283 200,00	1	13,23%	13,23%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bepośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

Stan akcjonariatu Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 21 kwietnia 2021 roku przedstawia się następująco:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.*	4 200 637,00	4 200 637,00	1	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd.	4 216 163,00	4 216 163,00	1	43,47%	43,47%
pozostali akcjonariusze	1 283 200,00	1 283 200,00	1	13,23%	13,23%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bepośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2020 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2021. Na moment sporządzenia sprawozdania finansowego nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i2 Development S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od wielu czynników, niezależnych od i2 Development S.A. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ. Nie zmienia to jednak faktu, że na dzień sporządzenia niniejszego raportu, według najlepszej wiedzy Zarządu i2 Development S.A., powyższe nie wpływa istotnie na bieżącą działalność Spółki.

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

- dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych lub usługowych - w postaci: opóźnień w podpisywaniu umów rezerwacyjnych, przedwstępnych, deweloperskich oraz aktów przenoszących własność lokali, w szczególności poprzez ograniczone działanie kancelarii notarialnych oraz możliwe opóźnienia w

rozpatrywaniu wniosków kredytowych klientów Grupy i2 Development i wypłat transz kredytowych, a także ewentualne zachorowania klientów bądź objęcie ich kwarantanną,

- wydłużenie postępowań administracyjnych w Urzędach (dotyczących wydawania decyzji m.in. o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie), postępowań dotyczących pozyskiwania finansowania w Bankach (w zakresie finansowania bieżących oraz planowanych przedsięwzięć deweloperskich), a także postępowań sądowych (w szczególności przed sądem wieczystoksięgowym),
- harmonogram prac budowlanych – w postaci: możliwych opóźnień prac budowlanych związanych z ograniczonym dostępem do materiałów budowlanych oraz ewentualne braki personelu u podwykonawców) i tym samym na terminowość realizacji inwestycji (bieżących oraz będących w przygotowaniu zgodnie z przyjętym harmonogramem względem nowych inwestycji).

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

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

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

3. Połączenie spółek handlowych

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

4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości

4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. 2021.217, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”), oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych

i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych wymaganych w prospekcie dla emitentów

z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości z dnia 5 października 2020 roku

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego.

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

4.2. Wartości niematerialne i prawne

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

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe – 2 lata

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

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

4.3. Środki trwałe

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

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

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

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

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej to znaczy poniżej 10.000,00 złotych odnoszone są jednorazowo w koszty.

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

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

4.4. Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe

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

Trwała utrata wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych i innych inwestycji długoterminowych jest szacowana na każdy dzień bilansowy. Wartość bilansowa takich aktywów jest każdorazowo poddawana przeglądowi w celu stwierdzenia, czy nie przekracza ona wartości przyszłych korzyści ekonomicznych. Testy na utratę wartości udziałów lub akcji przeprowadza się metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych, przy wyliczeniu, których opiera się o budżety finansowe przygotowane przez kierownictwo spółek na kolejny rok i szacunkowe prognozy na lata kolejne. Przesłankami do przeprowadzenia testów na utratę wartości jest m.in. zakończenie i rozliczenie wyników przez Spółki zależne, w związku z powyższym spółka dokonuje weryfikacji wartości posiadanych udziałów w podmiocie zależnym. W okresie sprawozdawczym przeprowadzono test na utratę wartości udziałów, który potwierdził brak utraty wartości udziałów prezentowanych w bilansie spółki i2 Development S.A.

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

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

4.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

4.7. Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

Trwała utrata wartości aktywów finansowych

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

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

- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,

- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym, że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.
- w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

Wycena certyfikatów inwestycyjnych

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

4.8. Zapasy

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

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

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

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

4.9. Należności krótko- i długoterminowe

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

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

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

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

4.10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

4.11. Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

4.12. Kapitały własne

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

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

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

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

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

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

4.13. Rezerwy

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

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

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

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

4.15. Zobowiązania handlowe

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

4.16. Koszty finansowania zewnętrznego

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

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane, jako część kosztu wytworzenia środków trwałych i zapasów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

4.17. Leasing

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

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

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

4.18. Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

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

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

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

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

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

chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczonego podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana. Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone są w bilansie prezentowane oddzielnie.

4.19. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

4.20. Sprzedaż towarów i produktów

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

4.21. Świadczenie usług

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

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

4.22. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

4.23. Przychody i koszty finansowe

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

4.24. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów

4.25. Odsetki

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

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

Zgodnie z paragrafem 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 października 2020 roku w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości, Spółka jest zobowiązana do wskazania i objaśnienia różnic w wartości ujawnionych danych, dotyczących, co najmniej kapitału własnego (aktywów netto) i wyniku finansowego netto oraz istotnych różnic dotyczących przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, pomiędzy sprawozdaniami finansowymi i danymi porównywalnymi, sporządzonymi według Polskich Zasad Rachunkowości (PZR) a sprawozdaniami finansowymi i danymi porównywalnymi, które byłyby sporządzane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

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

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

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

Uzgodnienie oraz objaśnienie głównych różnic w wartościach danych ujawnionych zgodnie z PZR i MSSF, dotyczących kapitału własnego (aktywów netto) i wyniku finansowego netto, zostało sporządzone na podstawie standardów MSSF obowiązujących na dzień 31 grudnia 2020 roku. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wprowadza w sposób ciągły zmiany do obowiązujących standardów rachunkowości oraz wydaje szereg nowych standardów. Ponadto, proces przyjmowania niektórych standardów MSSF przez UE jeszcze się nie zakończył. Proces ten może mieć wpływ na przedstawione różnice. W związku z tym, dane porównawcze zgodne z MSSF, które mogą zostać zamieszczone w pierwszym sprawozdaniu finansowym MSSF sporządzonym w przyszłości przez Spółkę, mogą różnić się od danych finansowych zgodnych z MSSF, które zostały ujawnione w niniejszej nodzie objaśniającej.

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

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

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

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

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

	01-01-2020 - 31-12-2020	01-01-2019 - 31-12-2019
Zysk netto wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z PZR	-1 724 148,00	5 615 872,82
Wycena certyfikatów FIZ	25 068 511,75	24 529 750,99
Zysk netto wg sprawozdania finansowego MSSF	-26 792 659,75	-18 913 878,17
	Stan na	Stan na
	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Kapitał własny wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z PZR	269 907 979,74	271 632 127,74
Wycena certyfikatów FIZ	174 255 836,09	149 187 324,34
Kapitał własny wg sprawozdania finansowego MSSF	95 652 143,65	122 444 803,40

II. Bilans

Aktywa

[w złotych]		Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
A.	Aktywa trwałe	726 284 826,00	666 377 084,63
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	477 911,10	852 519,60
1.	Środki trwałe	477 911,10	852 519,60
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	447 612,44	458 268,44
	c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	377,00
	d) środki transportu	0,00	355 581,58
	e) inne środki trwałe	30 298,66	38 292,58
2.	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	721 041 941,42	658 925 364,62
1.	Nieruchomości	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	721 041 941,42	658 925 364,62
	a) w jednostkach powiązanych	712 566 488,36	654 832 071,29
	- udziały lub akcje	280 811 194,94	279 815 114,94
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	71 425 506,04	39 755 680,72
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	360 329 787,38	335 261 275,63
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach	8 475 453,06	4 093 293,33
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	8 475 453,06	4 093 293,33
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 764 973,48	6 599 200,41
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 573 029,00	6 286 373,00

2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	191 944,48	312 827,41
B.	Aktywa obrotowe	21 549 299,33	117 293 652,32
I.	Zapasy	10 043 752,00	22 523 222,00
1.	Materiały	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00
4.	Towary	10 043 752,00	14 270 852,00
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	8 252 370,00
II.	Należności krótkoterminowe	3 349 977,49	2 393 758,23
1.	Należności od jednostek powiązanych	486 425,92	2 262 012,42
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	485 806,54	2 262 012,42
	- do 12 miesięcy	485 806,54	2 262 012,42
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	inne	619,38	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	2 863 551,57	131 745,81
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	185 077,85	316,24
	- do 12 miesięcy	185 077,85	316,24
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	96 512,18	55 854,11
c)	inne	2 581 961,54	75 575,46
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	7 577 961,73	90 473 054,74
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 577 961,73	90 473 054,74
a)	w jednostkach powiązanych	7 146 459,85	89 439 633,49
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	7 146 459,85	89 439 633,49
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	2 328,98
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	2 328,98
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	431 501,88	1 031 092,27
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	431 501,88	1 031 092,27
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	577 608,11	1 903 617,35
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
	Aktywa razem	747 834 125,33	783 670 736,95

Pasywa

[w złotych]		Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
A.	Kapitał (fundusz) własny	269 907 979,74	271 632 127,74
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	86 994 911,77	81 379 038,95
	- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	31 555 234,65	31 555 234,65
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	943 000,00	943 000,00
	- z aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	173 994 215,97	173 994 215,97
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
	- na udziały własne	0,00	0,00
V.	Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI.	Zysk/ (strata) netto	-1 724 148,00	5 615 872,82
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	477 926 145,59	512 038 609,21
I.	Rezerwy na zobowiązania	4 004 686,44	2 140 030,26
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 920 356,00	1 924 832,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa	0,00	0,00
	- krótkoterminowa	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	84 330,44	215 198,26
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	84 330,44	215 198,26
II.	Zobowiązania długoterminowe	401 943 618,71	401 050 273,35
1.	Wobec jednostek powiązanych	389 846 604,93	344 957 497,98
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	12 097 013,78	56 092 775,37
	a) kredyty i pożyczki	2 106 061,08	2 099 501,57
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9 990 952,70	53 993 273,80
	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	e) inne	0,00	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	71 977 840,44	108 848 305,60
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	24 115 280,96	52 007 747,96
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	216 894,25	738 831,40
	- do 12 miesięcy	216 894,25	738 831,40
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	23 898 386,71	51 268 916,56
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	47 862 559,48	56 840 557,64
	a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00

b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	42 957 887,46	45 878 503,99
c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	126 740,57
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 863 254,33	9 711 628,96
	- do 12 miesięcy	2 863 254,33	1 191 628,96
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	8 520 000,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	1 000 000,00
f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych	2 038 049,07	95 402,40
h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	8 700,35
i)	inne	3 368,62	19 581,37
3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
	Pasywa razem	747 834 125,33	783 670 736,95

III. Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

[w złotych]	01-01-2020 - 31-12-2020	01-01-2019 - 31-12-2019
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	9 451 297,93	30 468 205,62
- od jednostek powiązanych	9 280 364,93	30 438 317,36
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 832 470,93	2 465 205,62
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 618 827,00	28 003 000,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	4 315 797,07	20 246 600,43
- jednostkom powiązanim	4 315 797,07	20 246 600,43
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0,00	0,00
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 315 797,07	20 246 600,43
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 135 500,86	10 221 605,19
D. Koszty sprzedaży	0,00	0,00
E. Koszty ogólnego zarządu	4 746 793,91	3 993 415,91
F. Zysk/strata ze sprzedaży	388 706,95	6 228 189,28
G. Pozostałe przychody operacyjne	217 961,16	751 360,25
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	65 346,34	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	152 614,82	751 360,25
H. Pozostałe koszty operacyjne	2 134 227,58	1 888 920,24
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	267 442,51	127 827,06
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	1 866 785,07	1 761 093,18
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 527 559,47	5 090 629,29
J. Przychody finansowe	46 189 924,19	37 360 089,16
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	9 440 239,40	0,00
a) od jednostek powiązanych	9 440 239,40	0,00
b) od jednostek pozostałych w tym:	0,00	0,00
-w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	7 930 152,21	9 090 445,76
- od jednostek powiązanych	7 441 737,23	8 706 668,54
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	2 720 591,62	0,00
- od jednostek powiązanych	2 720 591,62	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	25 068 511,75	24 529 750,99
V. Inne	1 030 429,21	3 739 892,41
K. Koszty finansowe	40 384 446,72	37 792 150,63
I. Odsetki, w tym:	36 751 935,97	36 125 644,83
- dla jednostek powiązanych	31 152 684,54	27 401 454,31
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	3 632 510,75	1 666 505,80
L. Zysk (strata) brutto	4 277 918,00	4 658 567,82
M. Podatek dochodowy	6 002 066,00	-957 305,00
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
O. Zysk (strata) netto	-1 724 148,00	5 615 872,82

IV. Zestawienie zmian w kapitale własnym

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	271 632 127,74	266 016 254,92
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	271 632 127,74	266 016 254,92
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 700 000,00	9 700 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-podniesienie kapitału	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	81 379 038,95	81 379 038,95
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	5 615 872,82	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	5 615 872,82	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	5 615 872,82	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia kosztów emisji	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	86 994 911,77	81 379 038,95
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	943 000,00	943 000,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	943 000,00	943 000,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	173 994 215,97	178 011 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	-4 016 784,03
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	-4 016 784,03
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	173 994 215,97	173 994 215,97
7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 615 872,82	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	5 615 872,82	0,00
-pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00

-przekazanie zysku na kap. zapasowy	5 615 872,82	0,00
-wypłata dywidendy	0,00	0,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-4 016 784,03
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-4 016 784,03
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
- błąd lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty z kapitału rezerwowego	0,00	4 016 784,03
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	-1 724 148,00	5 615 872,82
a) zysk netto	0,00	0,00
b) strata netto	-1 724 148,00	5 615 872,82
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	269 907 979,74	271 632 127,74
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00

V. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk/ (strata) netto	-1 724 148,00	5 615 872,82
II. Korekty razem	8 599 391,54	-3 105 807,20
1. Amortyzacja	85 698,44	309 434,76
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	-264 466,96	12 411,42
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	20 236 991,02	25 293 436,58
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-27 521 660,86	-24 401 923,93
5. Zmiana stanu rezerw	1 864 656,18	-437 595,74
6. Zmiana stanu zapasów	12 479 470,00	40 205,58
7. Zmiana stanu należności	-956 219,26	-2 289 778,78
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-6 122 791,29	-2 266 795,86
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 160 236,17	634 798,77
10. Inne korekty*	5 637 478,10*	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	6 875 243,54	2 510 065,62
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	100 742 118,59	50 734 108,47
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	100 742 118,59	50 734 108,47
a) w jednostkach powiązanych	100 742 118,59	50 734 108,47
-zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek	99 995 899,33	49 902 584,44
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- odsetki	746 219,26	831 524,03
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	-51 313 663,92	-64 343 202,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-51 313 663,92	-64 343 202,00
a) w jednostkach powiązanych	-50 313 663,92	-64 343 202,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	-82 151,00
- udzielone pożyczki	-50 313 663,92	-64 261 051,00
b) w pozostałych jednostkach	-1 000 000,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00

- zwrot zaliczek	-1 000 000,00	
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	49 428 454,67	-13 609 093,53
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	60 216 157,40	59 108 347,30
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	48 254 350,00	44 108 347,30
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	11 961 807,40	15 000 000,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	-117 119 446,00	-51 783 197,83
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-27 651 938,81	-2 393 600,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-58 557 240,00	-39 724 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-105 273,02	-330 681,79
8. Odsetki	-30 804 994,17	-9 334 916,04
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-56 903 288,60	7 325 149,47
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-599 590,39	-3 773 878,44
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-599 590,39	-3 773 878,44
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 031 092,27	4 804 970,71
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	431 501,88	1 031 092,27
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

*w pozycji inne korekty o łącznej wartości 5.637.478,10 złotych ujęto salda rozrachunków i środków pieniężnych przejętych po likwidacji spółki i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp. komandytowa w wysokości 1.347.981,87 złotych oraz kompensatę pożyczek ze zobowiązaniami bieżącymi z tytułu zakupu działki przy ul. Żegiestowskiej w kwocie 4.289.496,23 złotych.

VI. Dodatkowe noty objaśniające

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

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

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

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i2 Development S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od wielu czynników, niezależnych od i2 Development S.A. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ. Nie zmienia to jednak faktu, że na dzień sporządzenia niniejszego raportu, według najlepszej wiedzy Zarządu i2 Development S.A., powyższe nie wpływa istotnie na bieżącą działalność, wyniki finansowe lub perspektywy i2 Development S.A.

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

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

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

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

i2 Development S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-19 oraz wskazuje, że w zakresie wymaganym przez przepisy prawa będzie informował

o nowych uwarunkowaniach, mających istotny wpływ na działalność, wyniki finansowe lub perspektywy Spółki, w kolejnych raportach.

3. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym

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

4. Korekta błędu

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

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

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

6. Wartości niematerialne i prawne

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 roku Spółka posiada licencję systemu finansowo -księgowego zakupionego w 2017 roku. Licencja ta na dzień 31 grudnia 2020 roku jest zamortyzowana w całości.

Stan na 31 grudnia 2020 roku	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	9 423,90	9 423,90
Nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	9 423,90	9 423,90
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	9 423,90	9 423,90
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	9 423,90	9 423,90
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

7. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 roku, oprócz cesji umowy leasingu na inną spółkę zawartej w roku 2020 dotyczącej środka transportu, nie wystąpiły żadne transakcje kupna i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

Spółka na dzień 31 grudnia 2020 roku nie posiada żadnych środków trwałych w leasingu.

Łączna wartość środków trwałych w leasingu posiadanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2019 według ceny nabycia wyniosła 355 581,58 złotych.

Saldo zobowiązania z tytułu leasingu na 31 grudnia 2019 roku wyniosło 126.740,57 złotych.

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

Stan na 31 grudnia 2020 roku

[w złotych]	Grunty	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
<u>Wartość początkowa</u>									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	632 094,29	3 770,00	666 715,34	108 151,77	0,00	0,00	1 410 731,40
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	666 715,34	0,00	0,00	0,00	666 715,34
Likwidacja i sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- cesja	0,00	0,00	0,00	0,00	666 715,34	0,00	0,00	0,00	666 715,34
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	632 094,29	3 770,00	0,00	108 151,77	0,00	0,00	744 016,06
<u>Umorzenie</u>									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	173 825,85	3 393,00	311 133,76	69 859,19	0,00	0,00	558 211,80
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	10 656,00	377,00	66 671,52	7 993,92	0,00	0,00	85 698,44
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	10 656,00	377,00	66 671,52	7 993,92	0,00	0,00	85 698,44
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	377 805,28	0,00	0,00	0,00	377 805,28
Likwidacja i sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne - cesja	0,00	0,00	0,00	0,00	377 805,28	0,00	0,00	0,00	377 805,28
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	184 481,85	3 770,00	0,00	77 853,11	0,00	0,00	266 104,96
<u>Odpisy aktualizujące</u>									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekta odpisu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Wartość netto</u>									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	458 268,44	377,00	355 581,58	38 292,58	0,00	0,00	852 519,60
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	447 612,44	0,00	0,00	30 298,66	0,00	0,00	477 911,10

Stan na 31 grudnia 2019 roku

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

8. Inwestycje

8.1. Inwestycje długoterminowe

Stan na 31 grudnia 2020 roku

[w złotych]	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne papiery wartościowe	Inne długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	279 815 114,94	43 848 974,05	0,00	335 261 275,63	658 925 364,62
Wartość brutto	279 815 114,94	43 848 974,05	0,00	335 261 275,63	658 925 364,62
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	1 000 000,00	67 281 151,40	0,00	25 068 511,75	93 349 663,15
Nabycie	1 000 000,00	0,00	0,00	0,00	1 000 000,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	25 068 511,75	25 068 511,75
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- udzielenie pożyczek i naliczone odsetki	0,00	67 281 151,40	0,00	0,00	67 281 151,40
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	3 920,00	31 229 166,35	0,00	0,00	31 233 086,35
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja spółki	3 920,00				
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- otrzymane spłaty pożyczek, odsetek, krótki termin płatności	0,00	31 229 166,35	0,00	0,00	31 229 166,35
Saldo zamknięcia, z tego:	280 811 194,94	79 900 959,10	0,00	360 329 787,38	721 041 941,42
Wartość brutto	280 811 194,94	79 900 959,10	0,00	360 329 787,38	721 041 941,42
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Stan na 31 grudnia 2019 roku

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

Udziały i akcje

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka i2 Development S.A. posiadała następujące udziały:

Nazwa podmiotu	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Udział w kapitale własnym (%)
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	4 000 500,00	100,00%
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%
i2 Development sp. z o.o.	Wrocław	24 363 855,38	100,00%
i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k.	Wrocław	243 638 553,81	100,00%
i2 JV sp. z o.o.	Wrocław	1 006 013,68	100,00%
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	Wrocław	1 023 845,33	100,00%
i2 Igielna sp. z o.o.	Wrocław	6 768 426,74	100,00%
Stawowa 21 sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%

W dniu 11 marca 2020 roku Spółka i2 Development S.A. objęła dodatkowe udziały w podwyższonym kapitale Spółki i2 JV sp. z o.o. w wysokości 1.000.000,00 złotych.

W dniu 23 listopada 2020 roku Spółka i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. została rozwiązana bez przeprowadzenia likwidacji.

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

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

*spółka zlikwidowana 23 listopada 2020 roku

Udzielone pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku w Spółce występują pożyczki udzielone do innych podmiotów powiązanych. Salda pożyczek długoterminowych udzielonych jednostkom powiązanych na dzień kończący rok obrotowy są następujące:

Spółka	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Długoterminowe		
i2 Finanse sp. z o.o.	8 730 770,76	0,00
Wratislavia Project FIZAN	181 755,38	0,00
i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.	3 307 111,42	0,00
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	10 320 283,13	0,00
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	2 190 765,97	38 386 329,70
i2 Igielna sp. z o.o.	137 941,35	0,00
Marysia Development s. l.	6 052 350,51	1 341 055,30
i2 JV sp. z o.o.	6 165 059,98	13 392,33
i2 sp. z o.o.	450 828,05	1 062,90
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	8 783 369,57	0,00
Stawowa 21 sp. z o.o.	4 211,29	0,00
i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	10 241 314,91	0,00
i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	1 102 791,79	0,00
i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.	13 522 011,84	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	209 438,01	0,00
i2 Development sp. z o.o. LP sp.k.	25 502,08	13 840,49
razem długoterminowe powiązane	71 425 506,04	39 755 680,72

Pożyczki długoterminowe udzielone do Marysia Development s.l. oraz do Wratislavia Project FIZAN są pożyczkami w walucie obcej EUR.

Wartość należności głównej pożyczki udzielone do Marysia Development s.l. na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 1.272.000,00 EUR

Wartość należności głównej pożyczki udzielonej do Wratislavia Project FIZAN na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 29.000,00 EUR

Do wyceny na dzień 31 grudnia 2020 roku zastosowano kurs wynikający z tabeli NPB nr 255/A/NBP/2020 z dnia 31 grudnia 2020 roku: 1 EUR = 4,6148 złotych.

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

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

Inne papiery wartościowe

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku w spółce nie wystąpiły inne papiery wartościowe.

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

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

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

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

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

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

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku Spółka dokonała aktualizacji wyceny certyfikatów FIZ wykazując przychód finansowy w wysokości 25.068.511,75 złotych w rachunku zysków i strat Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku spółka posiadała certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Wratislavia Project o łącznej wartości 360.329.787,38 złotych.

Wycena certyfikatów inwestycyjnych

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

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

8.2. Inwestycje krótkoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w Spółce, oprócz środków zgromadzonych środków na rachunkach bankowych, występują pożyczki udzielone innym podmiotom o okresie spłaty w ciągu dwunastu miesięcy od dnia bilansowego oraz odsetki od tych pożyczek

Stan na 31 grudnia 2020 roku

[w złotych]	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	0,00	0,00	89 441 962,47	0,00	89 441 962,47
Wartość brutto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- udzielenie pożyczki, naliczenie odsetek, termin płatności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	82 295 502,62	0,00	82 295 502,62
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- aneksy wydłużające termin , spłaty pożyczek, odsetek	0,00	0,00	82 295 502,62	0,00	82 295 502,62
Saldo zamknięcia, z tego:	0,00	0,00	7 146 459,85	0,00	7 146 459,85
Wartość brutto	0,00	0,00	7 146 459,85	0,00	7 146 459,85
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Stan na 31 grudnia 2019 roku

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w Spółce, oprócz środków zgromadzonych środków na rachunkach bankowych, wystąpiły też pożyczki udzielone do innych podmiotów.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku salda pożyczek krótkoterminowych wraz z odsetkami udzielonych jednostkom powiązanym są następujące:

Spółka	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Krótkoterminowe		
Wratislavia Project FIZAN	0,00	157 815,58
i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.	1 591 995,20	14 375 531,02
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	0,00	6 337 803,55
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	0,00	22 133 263,36
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	0,00	4 201 144,88
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	5 554 344,53	424 484,93
i2 Igielna sp. z o.o.	0,00	118 504,06
i2 Development sp. z o.o.	0,00	25 632,27
i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	0,00	30 425 986,83
i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	0,00	1 026 182,47
i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.	0,00	9 917 455,88
i2 sp. z o.o.	120,12	295 828,66
razem krótkoterminowe powiązane	7 146 459,85	89 439 633,49

Na dzień 31 grudnia 2019 roku pożyczki krótkoterminowe udzielone do Wratislavia Project FIZAN były pożyczkami w walucie obcej EURO.

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

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

9. Zapasy w cenie sprzedaży netto

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

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	0,00	0,00
Produkty gotowe:	0,00	0,00
Towary	10 043 752,00	14 270 852,00
Inne- zaliczka na zakup	0,00	8 252 370,00
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	10 043 752,00	22 523 222,00

W poprzednim okresie sprawozdawczym Spółka zakupiła działkę przy ul. Piłsudskiego we Wrocławiu, celem dalszej odsprzedaży do spółki celowej, która będzie realizować nowe przedsięwzięcie deweloperskie.

Wartość działki na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 10.043.752,00 złotych.

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

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

W 2020 roku umowa za zakup lokali została rozwiązana a zaliczki zwrócone.

10. Należności krótkoterminowe

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	670 884,39	2 262 328,66
w tym należności od jednostek powiązanych	485 806,54	2 262 012,42
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	96 512,18	55 854,11
Pozostałe należności od osób trzecich	2 581 961,54	75 575,46
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	619,38	0,00
Należności ogółem (netto)	3 349 977,49	2 393 758,23
Należności brutto	3 349 977,49	2 393 758,23

Tabela poniżej przedstawia terminy wymagalności należności od dnia bilansowego na dzień 31 grudnia 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku:

	Razem	nieprzeterminowane	<30 dni	30-90 dni	90-180 dni	180-360 dni	> 360 dni
Stan na 31 grudnia 2020 roku	670 884,39	583 225,19	83 129,71	4 529,49	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 grudnia 2019 roku	2 262 328,66	2 258 129,96	4 198,70	0,00	0,00	0,00	0,00

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

11. Odpisy aktualizujące wartość należności

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

12. Rozliczenia międzyokresowe

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 573 029,00	6 286 373,00
Pośrednictwo finansowe przy emisji obligacji	191 944,48	312 827,41
Pozostałe	0,00	0,00
Razem długoterminowe	4 764 973,48	6 599 200,41
Pośrednictwo finansowe przy emisji obligacji	513 226,73	1 560 806,20
Polisy	2 576,86	21 036,11
Koszty zw. zakupem działki , lokali	61 804,52	321 775,04
Pozostałe	0,00	0,00
Razem krótkoterminowe	577 608,11	1 903 617,35

13. Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Środki pieniężne w banku	431 501,88	1 031 092,27
rachunki bieżące	431 501,88	1 031 092,27
środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT (split payment)	194 471,54	3 105,00
Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
Inne środki pieniężne	0,00	0,00
Środki pieniężne, razem	431 501,88	1 031 092,27

14. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 9.700.000,0 złotych i był podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 złotych każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

Stan na 31 grudnia 2020 roku

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.*	4 200 637,00	4 200 637,00	1	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd.	4 216 163,00	4 216 163,00	1	43,47%	43,47%
pozostali akcjonariusze	1 283 200,00	1 283 200,00	1	13,22%	13,22%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

Stan na 31 grudnia 2019 roku

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

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

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

W bieżącym oraz poprzednim roku obrotowym Spółka nie dokonała korekt błędów lat ubiegłych.

16. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Krótkoterminowe		
Pożyczki oprocentowane wg stopy 8-8,5%	0,00	27 701 036,22
Obligacje 8-8,5% podmioty niepowiązane	42 764 704,74	45 355 504,06
Inne - odsetki od obligacji FIZ	23 116 359,45	23 115 640,00
Inne - odsetki od obligacji podmioty niepowiązane	193 182,72	522 999,93
Inne- leasing finansowy	0,00	126 740,57
Razem krótkoterminowe	66 074 246,91	96 821 920,78
Długoterminowe		
Obligacje 8-8,5% podmioty niepowiązane	9 990 952,70	53 993 273,80
Obligacje 8-8,5% FIZ	287 658 264,66	286 539 624,31
Pożyczki oprocentowane wg stopy 8-8,5%	104 294 401,35	60 517 375,24
Razem długoterminowe	401 943 618,71	401 050 273,35

Stan pożyczek otrzymanych na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku w spółce i2 Development S.A. przedstawiał się następująco:

Spółka	Siedziba	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
pożyczki krótkoterminowe w tym:		0,00	27 701 036,22
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	0,00	5 261 554,34
i2 Development sp. z o.o. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	0,00	6 278,02
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	0,00	1 017 676,49
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	0,00	9 517 229,01
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	0,00	5 260 542,58
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	0,00	6 637 755,78
pożyczki długoterminowe w tym:		104 294 401,35	60 517 375,24
i2 Development sp. z o.o. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	25 389 598,84	25 481 231,24
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	68 053 332,15	2 957 543,76
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	3 755 010,17	14 352 309,15
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	4 043 240,33	0,00
i2 Finanse sp. z o.o. oprocentowane wg stopy 8,5%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	947 158,78	15 095 248,83
Wre projekt sp. z o.o. Bieńkowice III sp.k. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Szewska 8	315 204,33	302 985,31
Galtoco Ltd oprocentowane wg stopy 8%	Nikozja, Avlonos 1 Maria House 1075	1 790 856,75	1 796 516,26
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	0,00	531 540,69

17. Podział zysku/ pokrycie straty

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku Spółka osiągnęła stratę w wysokości 1.724.148,00 złotych. Zarząd spółki proponuje pokrycie straty z kapitału zapasowego.

18. Zysk/strata na 1 akcję

[w złotych]	01-01-2020 - 31-12-2020	01-01-2019 - 31-12-2019
Kapitał akcyjny	9 700 000,00	9 700 000,00
Liczba akcji w sztukach	9 700 000,00	9 700 000,00
Zysk (strata) na jedną akcję	-0,18	0,58
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	-0,18	0,58
Wartość księgową na jedną akcję	27,83	28,00
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję	27,83	28,00
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję	0,00	0,0

19. Rezerwy

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

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku		Stan na 31 grudnia 2019 roku	
	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy
Stan na dzień 1 stycznia	0,00	215 198,26	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	10 680,71	0,00	215 198,26
Wykorzystanie	0,00	141 548,53	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 31 grudnia w tym:	0,00	84 330,44	0,00	215 198,26
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	0,00	84 330,44	0,00	215 198,26

Spółka po przeprowadzonej kontroli w 2019 roku utworzyła rezerwę na składki ZUS oraz odsetki do zapłaty za lata poprzednie w wysokości 208.504,27 złotych, uaktualniała jej wartość przez doliczanie odsetek za kolejne okresy.

W bieżącym okresie sprawozdawczym częściowo wykorzystano rezerwę - Spółka zapłaciła część zaległych składek wraz z należnymi odsetkami.

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

20. Zobowiązania długoterminowe

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych na dzień 31 grudnia 2020 roku, przedstawiała się następująco:

[w złotych]	1 - 3 lat	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	51 009 232,06	51 179 108,21	287 658 264,66	389 846 604,93
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	9 990 952,70	2 106 061,08	0,00	12 097 013,78
kredyty i pożyczki bankowe	0,00	2 106 061,08	0,00	2 106 061,08
pozostałe kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9 990 952,70	0,00	0,00	9 990 952,70
z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2020	61 000 184,76	53 285 169,29	287 658 264,66	401 943 618,71

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

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

W dniu 21 lutego 2020 roku i2 Development S.A. dokonał częściowego, przedterminowego wykupu 2.922 sztuk obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 2.922.000,00 zł. Częściowy, przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji. Częściowy, przedterminowy wykup obligacji nastąpił poprzez zapłatę na rzecz obligatariusza za każdą wykupowaną obligację należności głównej wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

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

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

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

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

zostanie wpisana w księgach wieczystych, do których zostaną wyodrębnione nieruchomości lokalowe, na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po tej hipotece; oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S.A. na rzecz obligatariuszy.

W dniu 6 kwietnia 2020 roku nastąpił wykup pozostałych 4.000 sztuk obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 zł. Wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy.

W dniach 9 kwietnia 2020 roku, 16 kwietnia 2020 roku oraz 6 maja 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwały o nabyciu w celu umorzenia obligacji własnych serii I o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych. Nabycie obligacji nastąpiło w celu ich umorzenia w dniu 9 kwietnia 2020 roku (5.000 sztuk), 16 kwietnia (2.500 sztuk) oraz 6 maja (2.500 sztuk). Spółka dokonała nabycia obligacji poprzez zapłatę na rzecz obligatariusza za każdą wykupowaną sztukę obligacji serii I wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. W dniu 27 października 2020 roku nastąpił całkowity wykup obligacji serii I.

W dniu 7 maja 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji serii F o wartości nominalnej 100,00 zł każda, Skup obligacji nastąpił w celu ich umorzenia W dniach od 8 maja 2020 roku do 24 lipca 2020 roku i2 Development S.A. nabył łącznie 6.406 sztuk obligacji serii F w celu umorzenia. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji wyniosła 640.600,00 złotych.

W dniu 26 maja 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o zmianie Warunków Emisji Obligacji serii I, oraz zawarł z obligatariuszem posiadającym wszystkie obligacje I porozumienie w sprawie zmiany WEO. Zmiany WEO dotyczą zakresu ustanowionych zabezpieczeń. W związku z nabyciem i umorzeniem łącznie 10.000 sztuk obligacji I o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł, obligatariusz posiadający wszystkie obligacje I wyraził zgodę na zwolnienie hipoteki umownej łącznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 2/25, o powierzchni 4674 mkw, położonej przy ulicy Grabiszyńskiej we Wrocławiu oraz hipoteki umownej łącznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 3/10, o powierzchni 1294 mkw, położonej przy Al. Gen. Józefa Hallera we Wrocławiu.

W dniu 23 czerwca 2020 roku i2 Development S.A. podjął uchwałę dot. rozliczenia części wyemitowanych obligacji serii J. W związku z nieziszczeniem się warunku opisanego w punkcie 16. Warunków Emisji Obligacji serii J, i2 Development S.A. zobowiązany był do rozliczenia 3.000 sztuk obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 3.000.000,00 zł, które nastąpiło w dniu 6 lipca 2020 roku. Wartość nominalna obligacji serii J na dzień bilansowy wynosi 17.000.000,00 złotych.

W dniu 24 lipca 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji 10.000 sztuk zabezpieczonych obligacji serii K, o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 11 sierpnia 2023 roku. W dniu 13 sierpnia 2020 roku nastąpiła emisja oraz przydział 10.000 sztuk obligacji serii K. Zabezpieczeniem obligacji stanowić będzie hipoteka łączna, która zostanie ustanowiona na lokalach usługowych, położonych we Wrocławiu, na nieruchomości gruntowej przy ul. Wszystkich Świętych i pl. Jana Pawła II (w budynkach B8 i B9 inwestycji „Bulwar Staromiejski”), do kwoty 150 % wartości przydzielonych obligacji oraz cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostały wykorzystane na refinansowanie obligacji serii F i G Spółki. W związku z emisją i przydziałem obligacji serii K, Zarząd i2 Development S.A. podjął w dniu 13 sierpnia 2020 roku uchwały o dokonaniu całościowego, przedterminowego wykupu obligacji serii F i G.

W dniu 14 września 2020 roku nastąpił wykup pozostałych 7.260 sztuk obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 7.260.000,00 zł. Wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji

Obligacji W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym Obligacje serii G zostały przez i2 Development S.A. wykupione w całości.

W dniu 29 września 2020 roku nastąpił wykup pozostałych 67.136 sztuk obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 6.713.600,00 zł. Wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Suplemencie do Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji. W dniu wykupu nastąpiła wypłata wartości nominalnej obligacji, wraz z należnymi odsetkami za kolejny okres odsetkowy oraz należnej premii z tytułu przedterminowego wykupu obligacji. Tym samym Obligacje serii F zostały przez i2 Development S.A. wykupione w całości.

W dniu 27 października 2020 roku nastąpił wykup 5.000 sztuk obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 5.000.000,00 zł. Wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym Obligacje serii I zostały wykupione w całości.

W dniu 27 października 2020 roku została podjęta uchwała o dokonaniu skupu własnych Obligacji serii J o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 18 lutego 2020 roku. Skup Obligacji nastąpi w celu ich umorzenia na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach po ich wartości nominalnej, do kwoty wartości nominalnej obligacji równej 17.000.000,00 zł, w terminie do 30 czerwca 2021 roku. Skup może być realizowany w ramach obrotu giełdowego lub poza nim.

W dniu 20 listopada 2020 roku Spółka dokonała częściowego, przedterminowego wykupu 4.000 sztuk obligacji serii H łącznej wartości nominalnej 4.000.000 zł. Częściowy, przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji. Spółka dokonała częściowego, przedterminowego wykupu obligacji poprzez zapłatę na rzecz obligatariusza za każdą wykupowaną obligację należności głównej wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

Emisje obligacji na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
H	2018-09-26	25 954 960,00	PLN	2021-09-26
J	2020-03-04	17.000.000,00	PLN	2021-08-31
K	2020-08-13	10.000.000,00	PLN	2023-08-11
RAZEM		52 954 960,00	PLN	

Emisje obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku:

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

Emisje obligacji objęte przez Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych Wratislavia Projekt

W dniu 27 grudnia 2016 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje imienne serii A. Obligacje te nabył podmiot powiązany spółka Wratislavia Project FIZAN. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 złotych, spółka wyemitowała 267.847 obligacji. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz

ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych. Termin ich wykupu przypada na 31 grudnia 2026 roku.

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

Zdarzenia dot. obligacji po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2020 roku:

W dniu 25 stycznia 2021 roku Spółka otrzymała od Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwałę Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. numer 58/2021 z dnia 22 stycznia 2021 roku w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst:

- 17.000 sztuk obligacji na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 1.000 zł każda,
- 10.000 sztuk obligacji na okaziciela serii K, o wartości nominalnej 1.000 zł każda.

W dniu 1 marca 2021 roku Spółka dokonała częściowego, przedterminowego wykupu 8.500 sztuk obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 8.500.000 zł. Częściowy, przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji. Spółka dokonała częściowego, przedterminowego wykupu obligacji poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą wykupowaną obligację należności głównej wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

W dniu 16 marca 2021 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał przydziału 17.939 sztuk zabezpieczonych obligacji serii L, o łącznej wartości nominalnej 17.939.000,00 złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 16 marca 2024 roku. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostaną wykorzystane na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27.

W dniu 16 kwietnia 2021 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał przydziału 9.608 sztuk zabezpieczonych obligacji serii M, o łącznej wartości nominalnej 9.608.000,00 złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 16 marca 2024 roku. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostaną wykorzystane na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27.

Emisje obligacji na dzień 21 kwietnia 2021 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
H	2018-09-26	25 954 960,00	PLN	2021-09-26
J	2020-03-04	8.500.000,00	PLN	2021-08-31
K	2020-08-13	10.000.000,00	PLN	2023-08-11
L	2021-03-16	17.939.000,00	PLN	2024-03-16
M	2021-04-16	9.608.000,00	PLN	2024-03-16
RAZEM		72 001 960,00	PLN	

21. Zobowiązania krótkoterminowe

Struktura zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2020 roku, przedstawiała się następująco:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 080 148,58	10 450 460,36
<i>w tym do podmiotów powiązanych</i>	<i>216 894,25</i>	<i>738 998,95</i>
Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych w tym:	2 038 049,07	95 402,40
Podatek CIT	2 000 971,00	0,00
Podatek dochodowy od osób fizycznych	20 775,00	22 106,00
Pozostałe	16 303,07	73 296,40
Pozostałe zobowiązania	66 859 642,79	98 302 442,84
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	0,00	8 700,35
Inne zobowiązania, w tym:	66 859 642,79	98 293 742,49
Otrzymane pożyczki	0,00	27 701 036,22
<i>w tym otrzymane pożyczki od podmiotów powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>27 701 036,22</i>
Leasing	0,00	126 740,57
Obligacje i odsetki od obligacji	66 074 246,91	68 994 143,99
<i>w tym odsetki od obligacji od podmiotów powiązanych</i>	<i>23 116 359,45</i>	<i>23 115 640,00</i>
Zaliczki na dostawy	750 257,28	1 150 810,34
<i>w tym zaliczki na dostawy od podmiotów powiązanych</i>	<i>750 257,28</i>	<i>150 810,34</i>
Pozostałe	35 138,60	321 011,37
<i>w tym wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>31 769,98</i>	<i>301 430,00</i>
Razem	71 977 840,44	108 848 305,60

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

22. Aktywa i zobowiązania socjalne

Spółka nie tworzy zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

23. Rozliczenia międzyokresowe bierne

W okresie sprawozdawczym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiadała zobowiązań wobec budżetu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli. Zobowiązania z tyt. podatku od nieruchomości były regulowane przez Spółkę w terminie.

25. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

Na nieruchomościach stanowiących działki o numerze 102/3 o powierzchni 0,0426 ha oraz 102/4 o powierzchni 0,1574 ha, położonych przy ulicy Piłsudskiego we Wrocławiu, ustanowiona jest hipoteka łączna do kwoty 21.000.000,00 zł na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Falken Invest sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie.

Obligacje zabezpieczone wyemitowane przez i2 Development S.A.

- Obligacje serii H zabezpieczone są: umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta; poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty stanowiącej iloczyn liczby Obligacji H objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej jednej Obligacji H; na zabezpieczenie roszczeń objętych poręczeniem, poręczyciel ustanowi hipotekę umowną łączną na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 4/2 oraz na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 13/18 oraz zobowiąże się do przeniesienia ww. hipotek na miejsce hipoteczne opróżnione po hipotece z pierwszego miejsca; hipoteką umowną łączną na nieruchomościach lokalowych – łącznie szesnastu lokalach usługowych o łącznej powierzchni 805,36 m², jakie zostaną wyodrębnione w budynku „B9 – Bulwar Staromiejski” posadowionym na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ulicy Wszystkich Świętych i placu Jana Pawła II - hipoteka zostanie wpisana w księgach wieczystych, do których zostaną wyodrębnione nieruchomości lokalowe, na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po tej hipotece; oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy.
- Obligacje serii J zabezpieczone są: hipoteką o najwyższym pierwszeństwie na nieruchomościach: położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 4/2; położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 13/18; położonej we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 30.

Dodatkowo każdy z dłużników hipotecznych złoży oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora hipoteki.

- Obligacje serii K zabezpieczone są: hipoteką łączną, która zostanie ustanowiona na lokalach usługowych, położonych we Wrocławiu, na nieruchomości gruntowej przy ul. Wszystkich Świętych i pl. Jana Pawła II (w budynkach B8 i B9 inwestycji „Bulwar Staromiejski”), do kwoty 150 % wartości przydzielonych obligacji oraz cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych.
- Zabezpieczeniem obligacji serii L stanowiąc będzie: hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 na II miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej i ujawnieniu stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej, ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych obligacji serii L, a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez i2 Development S.A. weksła własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez i2 Development S.A. w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w Grupie obowiązywały poniższe umowy wsparcia, poręczenia oraz poręczenia wekslowe:

- W dniu 21 grudnia 2015 Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia Projektu stanowiącą załącznik nr 12 do umowy Kredytu nr 15/0065 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Bulwar Staromiejski” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. z bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się na rzecz Banku egzekucji z zobowiązań wynikających z Umowy Wsparcia w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty stanowiącej 7,5% łącznej wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą i z prawem do wystąpienia przez Bank o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 października 2034 roku. Wartość przyznanego kredytu wyniosła 114.000,00 tys. zł.
- W dniu 17 marca 2020 roku spółka i2 JV Sp. z o.o. zawarła ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, z siedzibą w Katowicach, umowę o kredyt inwestycyjny nr 001/20/4. Kredyt został udzielony w kwocie 14.626.337,60 zł netto na okres od 17 marca 2020 roku do 16 marca 2035 roku. Kredyt zostanie wykorzystany na finansowanie zakupu lokali usługowych na inwestycji „Bulwar Staromiejski”, zlokalizowanych we Wrocławiu, w budynkach B7, B10 i B11. Kredyt oprocentowany jest według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nieodbiegającą od warunków rynkowych. Ostateczny termin spłaty kredytu to 16 marca 2035 roku. Zabezpieczenie kredytu stanowi: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, poręczenie i2 Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji i2 Development S.A., zastaw rejestrowy na udziałach w spółce i2 JV Sp. z o.o. należących do jedyne go wspólnika tj. i2 Development S.A., hipoteka umowna łączna do kwoty 21.940.000,00 zł na lokalach usługowych, pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiących prawne zabezpieczenie kredytu oraz globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z zawartych umów najmu. Podpisanie tej umowy jest istotnym zdarzeniem w kierunku realizacji zaktualizowanej strategii Grupy, która opierać się będzie między innymi na uzyskiwaniu przychodów z najmu powierzchni usługowej.

Kredyty celowe, do których nastąpiło udzielenie wsparcia i poręczenia są zabezpieczone w pierwszej kolejności hipotekami.

Poręczenia wekslowe

- W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową, jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV z późniejszymi aneksami o kredyt w rachunku bieżącym w PLN udzielonego spółce KPB Sp. z o.o. Wartość przyznanego kredytu wynosi 3.000.000,00 zł.

Jednostka nie udzielała gwarancji finansowych innym podmiotom w Grupie oraz poza nią.

27. Sprawy sądowe

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

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

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

28. Zobowiązania pozabilansowe

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań pozabilansowych, oprócz opisanych w nocy 26.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiadała istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

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

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w 2020 i 2019 roku była następująca:

Rodzaj działalności [w złotych]	01-01-2020 - 31-12-2020	01-01-2019 - 31-12-2019
Przychody z umów dot. usług administracyjno-biurowych, prawne, obsługa finansowania	2 295 643,96	2 086 450,01
Przychody ze sprzedaży usług najmu	536 826,97	378 755,61
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	6 618 827,00	28 003 000,00
Przychody netto ze sprzedaży, razem	9 451 297,93	30 468 205,62

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

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

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

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

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

32. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym poniesione w bieżącym oraz poprzednim okresie sprawozdawczym przedstawiają się następująco:

Koszty działalności operacyjnej [w złotych]	01-01-2020 - 31-12-2020	01-01-2019 - 31-12-2019
Amortyzacja	85 698,44	309 434,76
Zużycie materiałów i energii	86 695,41	80 117,89
Usługi obce	1 925 861,16	1 685 529,72
Podatki i opłaty, w tym:	433 524,64	57 551,83
podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	1 399 876,39	1 521 068,09
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	258 628,81	287 673,88
emerytalne	128 163,07	137 771,02
Pozostałe koszty rodzajowe	556 509,06	52 039,74
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 315 797,07	20 246 600,43
Razem	9 062 590,98	24 240 016,34

33. Podatek dochodowy

Uzgodnienia zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	Rok bieżący				Rok poprzedni (opcjonalnie)					
	łączna	Wartość		Podstawa prawna (obowiązkowo podawana dla wartości większych bądź równych 20 000,00 zł)				łączna	Wartość	
		z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust.	pkt	lit.		z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)
A. Zysk/strata brutto za dany rok	4 277 918,00	-192 000,00	4 469 918,00					4 658 567,82	1 284 550,99	3 374 016,83
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice między zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00					0,00	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00	0,00					0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	45 320 745,32	37 229 342,77	8 091 402,55					34 475 349,50	24 529 750,99	9 945 598,51
Przychody ze sprzedaży/likwidacji udziałów	2 720 591,62	2 720 591,62	0,00	art.12 ust.4 pkt 3b				0,00	0,00	0,00
Należne dywidendy i udziały w zysku	9 440 239,40	9 440 239,40	0,00	art.22 ust.4				0,00	0,00	0,00
Umorzone składki ZUS	65 346,34	0,00	65 346,34	art.. 31zx ustawy o Covid-19				0,00	0,00	0,00
Odsetki od pożyczek naliczone	7 757 428,28	0,00	7 757 428,28	art. 12 ust. 4 pkt 2				8 320 222,76	0,00	8 320 222,76
Aktualizacja certyfikatów FIZ	25 068 511,75	25 068 511,75	0,00	art.7b ust.1, pkt6, lit. b				24 529 750,99	24 529 750,99	0,00
Różnice kursowe niezrealizowane	246 550,00	0,00	246 550,00	art. 15a ust.2				0,00	0,00	0,00
Wycena bilansowa obligacji	22 077,86	0,00	22 077,86	art. 12 ust. 4 pkt 2				1 625 375,69	0,00	1 625 375,69
Pozostałe	0,07	0,00	0,07					0,06	0,00	0,06
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	693 105,69	0,00	693 105,69					9 191 243,45	0,00	9 191 243,45
Otrzymane odsetki od pożyczek	693 105,69	0,00	693 105,69	art. 12 ust. 4 pkt 2				9 191 243,45	0,00	9 191 243,45
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice między zyskiem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	1 462 202,54	0,00	1 462 202,54					666 239,77	0,00	666 239,77
Amortyzacja	69 075,60	0,00	69 075,60	art.15 ust.6 w zw z art.16 a-m				227 105,28	0,00	227 105,28
Koszty reprezentacji , podróże służbowe	24 006,44	0,00	24 006,44	art. 16 ust. 1 pkt 28				39 436,42	0,00	39 436,42
Odsetki budżetowe	50 625,13	0,00	50 625,13	art. 16 ust. 1 pkt 21				143 129,04	0,00	143 129,04
Polisy ubezpieczeniowe	5 965,94	0,00	5 965,94	art. 16 ust. 1 pkt 49				10 839,60	0,00	10 839,60

Usługi administratora akcji	13 000,00	0,00	13 000,00	art.15 ust.1 w zw. z art..12 ust.4 pkt 4	10 106,45	0,00	10 106,45
Wartość zlikwidowanych środków trwałych	267 442,51	0,00	267 442,51	art. 16 ust. 1 pkt 6	127 827,06	0,00	127 827,06
Różnice kursowe niezrealizowane	16 395,56	0,00	16 395,56	art. 15a ust. 3	12 421,68	0,00	12 421,68
Wycena bilansowa obligacji	919 337,79		919 337,79	art. 12 ust. 4 pkt 2	22 077,86		22 077,86
Rezerwa na koszty składek ZUS	0,00	0,00	0,00	art.15 ust.4 e	48 186,36	0,00	48 186,36
Umorzone składki ZUS	65 346,25	0,00	65 346,25	art. 15 ust. 4h , art.. 31zo ustawy o zapobieganiu Covid-19 ,	0,00	0,00	0,00
odpisy z tytułu zużycia samochodu osobowego powyżej określonych przepisami limitów	17 428,49	0,00	17 428,49	art. 16 ust. 1 pkt 4	9 325,25	0,00	9 325,25
Pozostałe	13 578,83	0,00	13 578,83		15 784,77	0,00	15 784,77
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	30 075 921,06	23 116 359,45	6 959 561,61		28 192 097,07	23 053 200,00	5 138 897,07
Odsetki od pożyczek, obligacji, zobowiązania naliczone	30 075 921,06	23 116 359,45	6 959 561,61	art. 12 ust. 4 pkt 2	28 012 752,17	23 053 200,00	4 959 552,17
Wynagrodzenia	0,00	0,00	0,00	art.16 ust.1 pkt 57	12 333,00	0,00	12 333,00
rezerwa na koszty składek ZUS	0,00	0,00	0,00	art..15 ust.4 e	167 011,90	0,00	167 011,90
Pozostałe	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	24 624 057,97	23 115 640,00	1 508 417,97		1 303 764,17	0,00	1 303 764,17
Odsetki od pożyczek, obligacji ,zobowiązań zapłacone	24 611 724,97	23 115 640,00	1 496 084,97	art. 16 ust. 1 pkt 11	1 302 935,32	0,00	1 302 935,32
Wynagrodzenia	12 333,00	0,00	12 333,00	art. 15 ust. 4g	828,85	0,00	828,85
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	8 927 212,60	0,00	8 927 212,60		12 728 580,59	0,00	12 728 580,59
Za rok 2015 nie więcej niż 50%	0,00	0,00	0,00	art. 7 ust. 5	240 884,82	0,00	240 884,82
Za rok 2016 nie więcej niż 50%	0,00	0,00	0,00	art. 7 ust. 5	1 179 696,29	0,00	1 179 696,29
Za rok 2017 nie więcej niż 50%	6 410 445,62	0,00	6 410 445,62	art. 7 ust. 5	11 307 999,48	0,00	11 307 999,48
Za rok 2018 nie więcej niż 50%	2 516 766,98		2 516 766,98	art. 7 ust. 5			
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	33 209 432,04	383 961,60	32 825 470,44		-26 512 320,59	-32 784 292,94	6 271 972,35
Leasing operacyjny	0,00	0,00	0,00	art..17 b ust.1	-332 213,10	0,00	-332 213,10
Nieodpłatne świadczenia	15 000,00	0,00	15 000,00	art.12 ust.1 pkt. 2	15 000,00	0,00	15 000,00
Przychody z udziału w spółce niebędącej osobą prawną	240 634 955,71	383 961,60	240 250 994,11	art. 5 ust. 1a	106 340 288,82	8 096 199,78	98 244 089,04
Koszty z udziału w spółce niebędącej osobą prawną	-208 110 895,35	0,00	-208 110 895,35	art. 5 ust. 2	-142 948 979,16	-40 880 492,72	-102 068 486,44

Koszty finansowania dłużnego w części, w jakiej nadwyżka kosztów finansowania dłużnego przewyższa określony limit	670 371,68	0,00	670 371,68	art. 15c ust. 1	9 749 156,65	0,00	9 749 156,65
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-9 153 436,56	-37 036 661,72	27 883 225,16		-32 976 292,94	-32 976 292,94	0,00
K. Podatek dochodowy	2 616 346,00	0,00	2 616 346,00		0,00	0,00	0,00

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

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

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

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:</i>		
Naliczone odsetki od pożyczek	3 920 356,00	1 876 838,00
Leasing	0,00	47 994,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 920 356,00	1 924 832,00
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:</i>		
Naliczone odsetki od pożyczek	942 490,00	877 556,00
Strata	3 593 834,00	5 307 104,00
Niewypłacone wynagrodzenia	0,00	2 343,00
Odsetki od obligacji	36 705,00	99 370,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 573 029,00	6 286 373,00
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto	4 573 029,00	6 286 373,00

Zmiany stanu aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
a) stan aktywów z tytułu odroczonego podatku doch. na początek okresu	6 286 373,00	5 981 862,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań	877 556,00	2 850 704,00
niezapłacone faktury	0,00	450,00
odsetki od obligacji	99 370,00	221 018,00
strata podatkowa	5 307 104,00	2 909 533,00
wynagrodzenia i ZUS od tych wynagrodzeń zapłacony w kolejnym roku	2 343,00	157,00
inne	0,00	0,00
b) zwiększenia, w tym:	64 934,00	2 399 757,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań	64 934,00	0,00
strata podatkowa	0,00	2 397 571,00
wynagrodzenia i ZUS od tych wynagrodzeń zapłacony w kolejnym roku	0,00	2 186,00
inne	0,00	0,00
b) zmniejszenia, w tym:	1 778 278,00	2 095 246,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań	0,00	1 973 148,00
niezapłacone faktury	0,00	450,00
odsetki od obligacji	62 665,00	121 648,00
strata podatkowa	1 713 270,00	0,00
wynagrodzenia i ZUS od tych wynagrodzeń zapłacony w kolejnym roku	2 343,00	0,00
inne	0,00	0,00
b) stan aktywów z tytułu odroczonego podatku doch. na koniec okresu	4 573 029,00	6 286 373,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań	942 490,00	877 556,00
odsetki od obligacji	36 705,00	99 370,00
strata podatkowa	3 593 834,00	5 307 104,00
wynagrodzenia i ZUS od tych wynagrodzeń zapłacony w kolejnym roku	2 343,00	2 343,00
inne	0,00	0,00

Zmiana stanu rezerw z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
a) stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku doch. na początek okresu	1 924 832,00	2 577 626,00
wycena pożyczek na dzień bilansowy	1 876 838,00	2 530 718,00
środki trwałe w leasingu	47 994,00	46 502,00
inne	0,00	406,00
b) zwiększenia, w tym:	2 043 518,00	1 492,00
wycena pożyczek na dzień bilansowy	2 043 518,00	0,00
środki trwałe w leasingu	0,00	1 492,00
inne	0,00	0,00
c) zmniejszenia, w tym:	47 994,00	654 286,00
wycena pożyczek na dzień bilansowy	0,00	653 880,00
środki trwałe w leasingu	47 994,00	0,00
inne	0,00	406,00
d) stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku doch. na koniec okresu	3 920 356,00	1 924 832,00
wycena pożyczek na dzień bilansowy	3 920 356,00	1 876 838,00
środki trwałe w leasingu	0,00	47 994,00
inne	0,00	0,00

34. Pozostałe przychody operacyjne

[w złotych]	01-01-2020 - 31-12-2020	01-01-2019 - 31-12-2019
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	65 346,34	0,00
Inne przychody operacyjne, w tym:	152 614,82	751 360,25
<i>Cesja praw dot. zakupu działek</i>	0,00	750 000,00
<i>Odsprzedaż nakładów poniesionych w zw. z nabywaniem nieruchomości dla spółek z grupy kapitałowej</i>	149 314,00	0,00
<i>Pozostałe</i>	3 300,82	1 360,25
Pozostałe przychody operacyjne, razem	217 961,16	751 360,25

35. Pozostałe koszty operacyjne

[w złotych]	01-01-2020 - 31-12-2020	01-01-2019 - 31-12-2019
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	267 442,51	127 827,06
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne, w tym:	1 866 785,07	1 761 093,18
<i>koszty sądowe</i>	20 400,00	30 319,10
<i>koszty procesu inwestycyjnego</i>	0,00	1 509 206,48
<i>koszty związane z nabywaniem nieruchomości dla spółek z grupy kapitałowej</i>	163 792,72	0,00
<i>rozliczenie struktury VAT</i>	214 457,74	0,00
<i>koszty likwidacji spółki, koszty roku poprzedniego, zaokrąglenia</i>	25 928,53	6 369,34
<i>rezerwa na składki ZUS po kontroli</i>	0,00	215 198,26
<i>koszty najmu Masterlease</i>	1 442 206,08	0,00
Pozostałe koszty operacyjne, razem	2 134 227,58	1 888 920,24

36. Przychody finansowe

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

[w złotych]	01-01-2020 - 31-12-2020	01-01-2019 - 31-12-2019
Zyski z tytułu udziału w innych jednostkach,	9 440 239,40	0,00
Odsetki, w tym:	7 930 152,21	9 090 445,76
<i>odsetki od pożyczek, obligacji</i>	7 929 368,91	9 085 623,53
<i>odsetki bankowe</i>	783,30	4 822,23
Zysk ze zbycia inwestycji	2 720 591,62	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji (wycena FIZ)	25 068 511,75	24 529 750,99
Inne w tym:	1 030 429,21	3 739 892,41
<i>wycena obligacji na dzień bilansowy</i>	22 077,86	1 625 375,69
<i>poręczenia kredytów, obligacji, poręczenia handlowe</i>	762 923,53	2 112 673,72
<i>przychody zw. z wcześniejszym wykupem obligacji</i>	708,05	0,00
<i>różnice kursowe</i>	244 719,77	0,00
Przychody finansowe, razem	46 189 924,19	37 360 089,16

37. Koszty finansowe

[w złotych]	01-01-2020 - 31-12-2020	01-01-2019 - 31-12-2019
Odsetki, w tym:	36 751 935,97	36 125 644,83
<i>odsetki od pożyczek</i>	8 199 779,51	4 477 373,40
<i>odsetki dla pozostałych zobowiązań</i>	9,94	157,68
<i>odsetki budżetowe</i>	50 625,13	143 129,04
<i>odsetki od obligacji</i>	28 501 521,39	31 492 309,54
<i>w tym odsetki od obligacji podmioty powiązane</i>	23 116 359,45	23 053 200,00
<i>odsetki od leasingu finansowego</i>	1 057,24	12 675,00
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne, w tym:	3 632 510,75	1 666 505,80
<i>koszty pośrednictwa finansowego</i>	2 063 659,90	938 168,47
<i>różnice kursowe</i>	0,00	19 307,05
<i>koszty zw. z wcześniejszym wykupem obligacji</i>	27 165,10	11 952,42
<i>poręczenia obligacji</i>	647 550,25	675 000,00
<i>wycena obligacji na dzień bilansowy</i>	919 337,79	22 077,86
Koszty finansowe, razem	40 384 446,72	37 792 150,63

W kosztach finansowych na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka naliczyła odsetki od wyemitowanych obligacji zewnętrznych oraz objętych przez Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych Wratislavia Project.

38. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

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

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

Grupa zatrudnionych	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Zarząd	0	0
Pracownicy umysłowi*	19	24
Pracownicy fizyczni	0	0
Zatrudnienie, razem*	19	24

* Tabela przedstawia stan zatrudnienia na umowę o pracę.

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku i dnia 31 grudnia 2019 roku w podziale na rodzaje usług:

[w złotych]	01-01-2020 - 31-12-2020	01-01-2019 - 31-12-2019
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania Grupy	65 000	49 000
Inne usługi poświadczające (przeгляд sprawozdań półrocznych)	48 000	37 000
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Razem, w tym:	113 000	86 000
- należne na dzień bilansowy	63 690	49 000
- wypłacone na dzień bilansowy	49 310	37 000

W dniu 25 maja 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru audytora Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k. na przeprowadzenie badania jednostkowego sprawozdania finansowego, badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz przeglądu sprawozdań finansowych (jednostkowego oraz skonsolidowanego) za lata 2020 oraz 2021.

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

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

Wynagrodzenia [w złotych]	01-01-2020 - 31-12-2020	01-01-2019 - 31-12-2019
Zarząd Spółki, w tym:	152 323,51	153 989,80
Marcin Misztal - Prezes Zarządu	0,00	0,00
Woś-Tarkowska Gabriela - Wiceprezes Zarządu*	152 323,51	153 989,80
Rada Nadzorcza	0,00	0,00
Wynagrodzenia razem	152 323,51	153 989,80

* Powyższe wynagrodzenia obejmują wynagrodzenia z tyt. umowy o pracę

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

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

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

Zarówno w roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2020 roku jak i w roku poprzednim Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących oraz administrujących żadnych pożyczek, kredytów, zaliczek i świadczeń o podobnym charakterze.

44. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Spółka nie podejmowała wspólnych przedsięwzięć, które nie podlegają konsolidacji.

45. Informacje o grupie kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi

Grupa kapitałowa

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

Podmioty zależne, współzależne, stowarzyszone, powiązane.

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

Spółki powiązane – sprzedaż

[w złotych]	01-01-2020 - 31-12-2020	01-01-2019 - 31-12-2019
i2 Development Sp. z o.o.	412 909,70	580 788,20
KPB sp. z o.o.	1 006 469,40	1 020 003,43
Chamielec Architekci sp. z o.o.	42 633,87	40 647,46
Finanse sp. z o.o.	114 172,67	108 853,31
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	28 000,00	28 516,13
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	518 884,63	275 966,48
i2 Development Sp. z o.o. Armii Krajowej 7 sp.k.	38 000,00	1 886 733,81
i2 Sp. z o.o.	768 000,00	472 000,00
i2 JV sp. z o.o.	6 618 827,00	0,00
i2 Powstańców Śl. sp. z o.o.	3 000,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	28 516,13
i2 Development Sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	4 000,00	105 966,13
i2 Sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	0,00	28 003 000,00
i2 Development Sp. z o.o. Stalowa sp.k.	147 296,00	600 000,00
i2 Development Sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	2 018,00	150 000,00
Razem	9 704 211,27	33 300 991,08

Spółki powiązane - należności z tyt. dostaw i usług

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
KPB sp. z o.o.	166 291,67	185 425,05
Chamielec Architekci sp. z o.o.	8 939,20	4 198,70
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	119 925,67	119 925,67
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	1 830 693,00
i2 Development Sp. z o.o.	33 210,00	33 210,00
i2 Sp. z o.o.	157 440,00	78 720,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	0,00	4 920,00
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	4 920,00
Razem	485 806,54	2 262 012,42

Spółki powiązane - zakupy

[w złotych]	01-01-2020 - 31-12-2020	01-01-2019 - 31-12-2019
i2 Finanse Sp. z o.o.	131 300,00	145 600,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	6 000,00	66 985,00
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	369 534,25	867 000,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	173 892,00	12 509 490,00
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	41 520,00	10 000 000,00
i2 Development Sp. z o.o. Stalowa sp.k.	142 584,00	0,00
i2 JV sp. z o.o.	1 548 766,88	0,00
i2 Powstańców Śl. sp. z o.o.	153 540,00	0,00
KPB sp. z o.o.	0,00	5 000,00
Razem	2 567 137,13	23 594 075,00

Spółki powiązane - zobowiązania z tyt. dostaw i usług

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
i2 Finanse Sp. z o.o.	12 300,00	13 899,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	7 380,00	20 891,55
i2 Development Sp. z o.o.	0,00	9 176,35
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	197 214,25	694 680,00
KPB sp. z o.o.	0,00	184,50
Razem	216 894,25	738 831,40

Spółki powiązane – pożyczki udzielone

Spółka	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Długoterminowe		
i2 Finanse sp. z o.o.	8 730 770,76	0,00
Wratislavia Project FIZAN	181 755,38	0,00
i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.	3 307 111,42	0,00
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	10 320 283,13	0,00
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	2 190 765,97	38 386 329,70
i2 Igielna sp. z o.o.	137 941,35	0,00
Marysia Development s. l.	6 052 350,51	1 341 055,30
i2 JV sp. z o.o.	6 165 059,98	13 392,33
i2 sp. z o.o.	450 828,05	1 062,90
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	8 783 369,57	0,00
Stawowa 21 sp. z o.o.	4 211,29	0,00
i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	10 241 314,91	0,00
i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	1 102 791,79	0,00
i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.	13 522 011,84	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	209 438,01	0,00
i2 Development sp. z o.o. LP sp.k.	25 502,08	13 840,49
razem długoterminowe powiązane	71 425 506,04	39 755 680,72
Krótkoterminowe		
Wratislavia Project FIZAN	0,00	157 815,58
i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.	1 591 995,20	14 375 531,02
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	0,00	6 337 803,55
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	0,00	22 133 263,36
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	0,00	4 201 144,88
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	5 554 344,53	424 484,93
i2 Igielna sp. z o.o.	0,00	118 504,06
i2 Development sp. z o.o.	0,00	25 632,27
i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	0,00	30 425 986,83
i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	0,00	1 026 182,47
i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.	0,00	9 917 455,88
i2 sp. z o.o.	120,12	295 828,66
razem krótkoterminowe powiązane	7 146 459,85	89 439 633,49

Spółki powiązane – pożyczki otrzymane

Spółka	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
pożyczki krótkoterminowe w tym:	0,00	27 701 036,22
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. ,	0,00	5 261 554,34
i2 Development sp. z o.o.	0,00	6 278,02
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	1 017 676,49
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	9 517 229,01
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	5 260 542,58
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	6 637 755,78
pożyczki długoterminowe w tym:	102 188 340,27	60 517 375,24
i2 Development sp. z o.o.	25 389 598,84	25 481 231,24
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	68 053 332,15	2 957 543,76
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	3 755 010,17	14 352 309,15
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	4 043 240,33	0,00
i2 Finanse sp. z o.o.	947 158,78	15 095 248,83

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

Stan na 31 grudnia 2020 roku

Nazwa podmiotu	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Udział w kapitale własnym (%)	wartość kapitału własnego	zysk/strata za rok 2020
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	4 000 500,00	100,00%	1 893 110,97	519 316,17
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%	706 204,21	68 898,37
i2 Development sp. z o.o.	Wrocław	24 363 855,38	100,00%	1 168 059,50	479 876,94
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	Wrocław	243 638 553,81	100,00%	51 351 944,96	46 119 993,77
i2 sp. z o.o. JV sp.k.	Wrocław	1 006 013,68	100,00%	951 454,03	- -44446,69
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	Wrocław	1 023 845,33	100,00%	21 472 651,39	- 628 224,03
i2 Igielna sp. z o.o.	Wrocław	6 768 426,74	100,00%	2 507 127,49	- 32 375,64
Stawowa 21 sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%	- 7 357,87	- 10 540,23

Stan na 31 grudnia 2019 roku

Nazwa podmiotu	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Udział w kapitale własnym (%)	wartość kapitału własnego	zysk/strata za rok 2019
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	4 000 500,00	100,00%	1 696 945,80	-164 311,80
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%	637 946,84	865 149,24
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. *	Wrocław	3 920,00	79,99%	-2 710 352,38	-756 741,99
i2 Development sp. z o.o.	Wrocław	24 363 855,38	100,00%	2 128 421,96	1 440 239,40
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	Wrocław	243 638 553,81	100,00%	13 231 951,19	-37 290 657,38
i2 sp. z o.o. JV sp.k.	Wrocław	6 013,68	100,00%	-3 019,28	-8 019,28
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	Wrocław	1 023 845,33	100,00%	22 100 875,42	-470 170,30
i2 Igielna sp. z o.o.	Wrocław	6 768 426,74	100,00%	2 539 503,13	-33 857,24
Stawowa 21 sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%	3 182,36	-1 817,64

Procentowy udział w prawach głosu odpowiada udziałowi w kapitale zakładowym.

47. Odstąpienie od sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

48. Połączenie spółek handlowych

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

49. Instrumenty finansowe

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

	Stan na kredytów i obligacji	Zwiększenie/ zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku			
Kredyty/Obligacje w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	1,00%	0,00
Kredyty/Obligacje w PLN oparte o stopę WIBOR	52 948 840,16	1,00%	-529 488,40
Kredyty/Obligacje w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	-0,50%	0,00
Kredyty/Obligacje w PLN oparte o stopę WIBOR	52 948 840,16	-0,50%	264 744,20
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku			
Kredyty/Obligacje w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	1,00%	0,00
Kredyty/Obligacje w PLN oparte o stopę WIBOR	99 871 777,79	1,00%	-998 717,78
Kredyty/Obligacje w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	-0,50%	0,00
Kredyty/Obligacje w PLN oparte o stopę WIBOR	99 871 777,79	-0,50%	499 358,89

Ryzyko kredytowe

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

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

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

Spółka udzieliła spółkom z Grupy i2 Development poręczeń oraz wsparcia projektu, których wartość zadłużenia na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła: 52.956.159,49 zł. Saldo sukcesywnie ulega zmianie o zaciągnięte kwoty kredytów jak i spłaty wynikające z harmonogramów spłat kredytów, jak i ze środków wpłacanych przez nabywców.

Zabezpieczeniem kredytów w pierwszej kolejności są nieruchomości, których właścicielem jest spółka kredytująca się. Oceniamy niski poziom ryzyka co do możliwości skorzystania z udzielonego poręczenia, z faktu iż nieruchomości stanowiące zabezpieczenie przewyższają wartość zaciągniętego zobowiązania.

Ryzyko walutowe

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

Przychody i koszty odsetkowe wynikające z zawartych kontraktów

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

Za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku:

Kategoria aktywów/ pasywów	Odsetki zrealizowane	Odsetki naliczone (niezrealizowane) do 3 m-cy	Odsetki naliczone (niezrealizowane) od 3 do 12 m-cy	Odsetki naliczone (niezrealizowane) powyżej 12 m-cy
Pożyczki udzielone i należności własne	164 685,43	0,00	7 608 637,04	0,00
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	1 484 035,69	0,00	6 766 378,89	0,00
Długoterminowe zobowiązania finansowe	5 191 979,22	0,00	23 309 542,17	0,00

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

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w Spółce wystąpiły transakcje zawarte w walutach obcych, do wyceny, których zastosowano następujący kurs wynikający z tabeli NPB nr 255/A/NBP/2020 z dnia 31 grudnia 2020 roku:

Pozycja: Udzielone pożyczki, środki na rachunkach bankowych zastosowany kurs 1 EUR = 4,6148 złotych.

Najniższy kurs EUR w 2020 roku to: 4,2279 tabela 009/A/NBP/2020 z 15 stycznia 2020 roku. Najwyższy kurs EUR w 2020 roku to: 4,633 tabela 212/A/NBP/2020 z 29 października 2020 roku.

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

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

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

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

Wszystkie istotne informacje zostały ujęte w notach niniejszego sprawozdania finansowego.

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

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

54. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Zdarzenia dot. emisji i wykupów obligacji zostały opisane w nocie 20 niniejszego sprawozdania. W Spółce nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu bilansowym niż te związane z obligacjami.

Joanna Adamczuk
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Wrocław, 21 kwietnia 2021 roku