

i2 DEVELOPMENT

i2 Development Spółka Akcyjna



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku

Wrocław, 28 marca 2018 roku

SPIS TREŚCI

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	4
SKONSOLIDOWANY BILANS	6
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	10
ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	12
1. Informacje ogólne	12
2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	12
3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej	15
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	16
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	16
5.1 Profesjonalny osąd	16
5.2 Niepewność szacunków	18
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	19
6.1 Analiza płynności	19
6.2 Podstawa konsolidacji	20
6.3 Oświadczenie o zgodności	20
6.4 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych	21
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	21
8. Nowe standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie	21
9. Korekta błędów	22
10. Zmiana szacunków	23
11. Istotne zasady rachunkowości	23
11.1 Zasady konsolidacji	23
11.2 Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)	24
11.3 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	24
11.4 Rzeczowe aktywa trwałe	25
11.5 Nieruchomości inwestycyjne	26
11.6 Wartości niematerialne	27
11.7 Leasing	28
11.8 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	29
11.9 Koszty finansowania zewnętrznego	29
11.10 Aktywa finansowe	30
11.11 Utrata wartości aktywów finansowych	31
11.12 Wbudowane instrumenty pochodne	32
11.13 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia	32
11.14 Zapasy	32
11.15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	33
11.16 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33
11.17 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	33
11.18 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	33
11.19 Rezerwy	34
11.20 Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe	34
11.21 Płatności w formie akcji własnych	34
11.22 Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne	35
11.23 Dotacje	35
11.24 Przychody	35
11.25 Podatki	35
11.26 Zysk netto na akcję	37
11.27 Kapitał własny	37
11.28 Rozliczenia międzyokresowe	37
11.29 Kontrakty długoterminowe	38
12. Informacje dotyczące segmentów działalności	38
13. Przychody i koszty	41
13.1 Pozostałe przychody operacyjne	41

13.2	Pozostałe koszty operacyjne	41
13.3.	Przychody finansowe.....	42
13.4.	Koszty finansowe	42
13.5	Koszty według rodzajów.....	43
13.6	Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat	43
13.7	Koszty świadczeń pracowniczych	43
14.	Podatek dochodowy	44
14.1	Obciążenie podatkowe.....	44
14.2	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	44
14.3	Odroczony podatek dochodowy	45
15.	Działalność zaniechana.....	45
16.	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....	45
17.	Zysk przypadający na jedną akcję.....	45
18.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	46
19.	Rzeczowe aktywa trwałe	47
20.	Leasing.....	48
20.1	Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingobiorca	48
20.2	Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca	48
20.3	Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingobiorca.....	48
20.4	Należności z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingodawca	48
21.	Nieruchomości inwestycyjne	48
22.	Wartości niematerialne	49
23.	Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	50
24.	Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości	51
25.	Udzielone pożyczki	51
26.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.....	52
26.	Inne aktywa długoterminowe.....	52
27.	Świadczenia pracownicze.....	52
27.1	Programy akcji pracowniczych	52
27.2	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	52
27.3	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	52
28.	Zapasy	52
29.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	55
30.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	56
31.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56
32.	Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe	57
32.1	Kapitał podstawowy	57
32.2	Kapitał zapasowy	58
32.3	Pozostałe kapitały rezerwowe.....	58
32.4	Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy	59
32.5	Udziały niekontrolujące	59
33.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne.....	60
33.1	Oprocentowane kredyty i pożyczki.....	60
33.2	Wyemitowane dłużne papiery wartościowe.....	62
34.	Rezerwy.....	63
34.1	Zmiany stanu rezerw	63
34.2	Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	63
34.3.	Inne rezerwy	63
35.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	63
35.1	Zobowiązania z tytułu zaliczek	63
35.2	Zobowiązania pozostałe.....	64
35.3	Rozliczenia międzyokresowe	64

36.	Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych.....	64
37.	Zobowiązania warunkowe	64
37.1	Rozliczenia podatkowe	64
37.2	Zobowiązania inwestycyjne	65
37.3	Sprawy Sądowe.....	65
38.	Informacje o podmiotach powiązanych	65
38.1	Jednostka dominująca całej Grupy.....	68
38.2	Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę	68
38.3	Jednostka współkontrolowana.....	68
38.4	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	69
38.5	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	69
38.6	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	69
38.7	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	69
39.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	70
39.1	Ryzyko stopy procentowej.....	70
39.2	Ryzyko walutowe	71
39.3.	Ryzyko cen produktów, towarów	71
39.4	Ryzyko kredytowe	72
39.5	Ryzyko związane z płynnością	72
40	Instrumenty finansowe	73
40.1	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	73
40.2	Ryzyko stopy procentowej.....	74
40.3	Zabezpieczenia	75
41.	Zarządzanie kapitałem.....	75
42.	Struktura zatrudnienia	75
43.	Sezonowość	76
44.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	76

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	121 511 101,30	93 484 776,93
Przychody netto ze sprzedaży produktów	78 285 306,07	66 103 304,72
Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)	42 753 110,23	27 381 472,21
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	472 685,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	106 293 590,84	90 954 067,58
Amortyzacja	311 966,85	252 785,85
Zużycie materiałów i energii	30 440 358,79	50 259 443,53
Usługi obce	68 564 052,43	34 276 065,81
Podatki i opłaty	923 089,64	728 649,62
Wynagrodzenia	4 232 558,57	4 271 116,98
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	527 357,79	461 395,63
Pozostałe koszty rodzajowe	814 728,77	704 610,16
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	479 478,00	0,00
Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A - B)	15 217 510,46	2 530 709,35
Pozostałe przychody operacyjne	378 467,16	9 022 622,97
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	487,96	8 266 044,22
Dotacje	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	377 979,20	756 578,75
Pozostałe koszty operacyjne	4 252 908,95	1 398 382,61
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	87 938,04	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 769 096,71	0,00
Inne koszty operacyjne	2 395 874,20	1 398 382,61
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	11 343 068,67	10 154 949,71
Przychody finansowe	993 573,18	548 439,34
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
Odsetki	918 021,35	548 080,08
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	75 551,83	359,26
Koszty finansowe	2 600 882,85	389 102,50
Odsetki, w tym:	997 093,09	140 416,91
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	1 603 789,76	248 685,59
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	-4 897 325,05
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej	9 735 759,00	5 416 961,50
Zysk/ (strata) brutto	9 735 759,00	5 416 961,50
Podatek dochodowy	-1 092 020,00	-611 158,00
Zysk/ (strata) netto	10 827 779,00	6 028 119,50

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016
Zysk (strata) netto za okres	10 827 779,00	6 028 119,50
Inne całkowite dochody	0,00	0,00
Zysk (strata) z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	2 715,32	177 232,42
Inne całkowite dochody netto	0,00	0,00
Całkowity dochód netto za okres	10 830 494,32	6 205 351,92
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	10 830 494,32	6 205 351,92
Akcjonariuszom niesprawującym kontroli	0,00	0,00

SKONSOLIDOWANY BILANS

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
AKTYWA		
Aktywa trwałe	66 830 053,73	89 140 002,22
Rzeczowe aktywa trwałe	2 082 123,10	443 283,36
Nieruchomości inwestycyjne	366 526,69	366 526,69
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	0,00	28 721 684,18
Wartości niematerialne	15 620,88	30 195,81
Wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05
Inwestycje w jedn. współkontr. wycen. met. praw własności	0,00	0,00
Długoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	0,00	0,00
Inne aktywa długoterminowe	0,00	0,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	3 951 522,93	6 943 344,13
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	366 872,08	0,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	9 489 276,00	2 076 856,00
Aktywa obrotowe	396 642 965,89	279 475 726,32
Zapasy	317 213 204,65	234 125 605,64
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	57 379 190,52	35 103 802,78
Rozliczenia międzyokresowe	1 597 892,04	832 893,44
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone	0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	18 851 902,24	5 186 377,83
Pozostałe aktywa finansowe	231 225,41	119 831,51
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 369 551,03	4 107 215,12
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW	463 473 019,62	368 615 728,54
PASYWA		
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	230 506 812,07	237 260 390,28
Kapitał podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy	80 992 552,78	35 808 297,21
Akcje własne	0,00	0,00
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	178 011 000,00	178 011 000,00
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	-49 027 235,03	7 535 741,15
Wynik okresu bieżącego	10 827 779,00	6 028 119,50
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	2 715,32	177 232,42
Udziały niekontrolujące	0,00	0,00
Kapitał własny ogółem	230 506 812,07	237 260 390,28
Zobowiązania długoterminowe	153 679 189,74	81 273 489,54
Oprocentowane kredyty i pożyczki	76 953 278,84	67 276 938,12
Rezerwy	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	64 947 688,37	10 000 000,00
Pozostałe zobowiązania	3 979 853,53	2 361 032,42

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 798 369,00	1 635 519,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	79 287 017,81	50 081 848,72
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	43 364 815,07	10 323 560,26
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:	35 922 202,74	39 758 288,46
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22 126 838,17	29 079 947,83
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	957 770,00	75 675,38
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	10 973 795,96	7 315 036,69
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	96 839,00	4 474,00
Rozliczenia międzyokresowe	1 089 114,57	1 643 154,56
Rezerwy	677 845,04	1 640 000,00
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem	232 966 207,55	131 355 338,26
<hr/> SUMA PASYWÓW	<hr/> 463 473 019,62	<hr/> 368 615 728,54

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	10 827 779,00	6 028 119,50
Podatek dochodowy, w tym:	-1 092 020,00	-611 158,00
Podatek dochodowy bieżący	157 550,00	48 377,00
Podatek dochodowy odroczony	-1 249 570,00	-659 535,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 735 759,00	5 416 961,50
Korekty:	-55 865 433,61	-12 909 758,13
Amortyzacja	311 966,85	253 948,41
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	11 716,61	-166 449,53
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 512 899,48	203 698,71
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	1 091 303,15	-1 584 776,44
Aktualizacja wartości aktywów	1 857 525,44	23 692,50
Program opcji menadżerskich		0,00
Zmiana stanu należności	-22 665 112,78	-3 034 540,29
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	27 706 966,26	5 654 020,28
Zmiana stanu rezerw	5 200 695,04	207 052,00
Zmiana stanu zapasów	-51 156 837,84	-24 855 275,31
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-7 045 586,91	-423 517,33
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	-13 665 524,41	6 197 188,87
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-58 750,00	-48 377,00
Inne korekty	1 033 305,50	4 663 577,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-46 129 674,61	-7 492 796,63
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	7 777 547,62	148 919,87
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	7 319,52	0,00
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w nieruchomości	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych	0,00	0,00
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek	6 876 355,48	135 387,62
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	893 468,45	13 532,25
Inne wpływy inwestycyjne	404,17	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-7 653 809,46	-7 821 884,38
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	-1 032 760,28	-38 666,54
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	-6 476 629,48
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	0,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-6 621 049,18	-1 306 588,36
Spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	123 738,16	-7 672 964,51

	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA	
I. Wpływy	127 416 532,35	72 872 744,88
Wpływy z emisji akcji	980,00	33 255 234,65
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	72 415 552,35	29 617 510,23
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	55 000 000,00	10 000 000,00
Inne wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	-84 148 259,99	-54 840 417,93
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	-57 932 492,76	-41 470 135,37
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-10 000 000,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-7 456 550,69	-3 169 487,15
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-18 430 000,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-329 216,54	-200 795,41
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	43 268 272,36	18 032 326,95
Przepływy pieniężne razem	-2 737 664,09	2 866 565,81
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 737 664,09	2 866 565,81
Środki pieniężne na początek okresu	4 107 215,12	1 240 649,31
Środki pieniężne na koniec okresu	1 369 551,03	4 107 215,12

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

za okres rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

(w złotych)	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	178 011 000,00	13 563 860,65	177 232,42	237 260 390,28	0,00	237 260 390,28
(przed korektą)										
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	178 011 000,00	13 563 860,65	177 232,42	237 260 390,28	0,00	237 260 390,28
(po korekcie)										
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 827 779,00	0,00	10 827 779,00	0,00	10 827 779,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-174 517,10	-174 517,10	0,00	-174 517,10
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody za okres ogółem	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	178 011 000,00	24 391 639,65	2 715,32	247 913 652,18	0,00	247 913 652,18
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	45 184 255,57	0,00	0,00	-63 614 255,57	0,00	-18 430 000,00	0,00	-18 430 000,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 023 159,89	0,00	1 023 159,89	0,00	1 023 159,89
Na dzień 31 grudnia 2017 roku	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07

za okres rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

(w złotych)	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowý z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2016 roku (przed korektą)	8 000 000,00	0,00	422,58	0,00	178 011 000,00	16 240 935,59	-1 360,62	202 250 997,55	0,00	202 250 997,55
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2016 roku (po korekcie)	8 000 000,00	0,00	422,58	0,00	178 011 000,00	16 240 935,59	-1 360,62	202 250 997,55	0,00	202 250 997,55
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 028 119,50	0,00	6 028 119,50	0,00	6 028 119,50
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178 593,04	178 593,04	0,00	178 593,04
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody za okres ogółem	8 000 000,00	0,00	422,58	0,00	178 011 000,00	22 269 055,09	177 232,42	208 457 710,09	0,00	208 457 710,09
Emisja akcji	1 700 000,00	0,00	31 555 234,65	0,00	0,00	0,00	0,00	33 255 234,65	0,00	33 255 234,65
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	4 252 639,98	0,00	0,00	-4 252 639,98	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcie nie wykorzystanego kapitału rezerwowego przeznaczonego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne umorzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 452 554,46	0,00	-4 452 554,46	0,00	-4 452 554,46
Na dzień 31 grudnia 2016 roku	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	178 011 000,00	13 563 860,65	177 232,42	237 260 390,28	0,00	237 260 390,28

ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. („Grupa”) składa się z i2 Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku oraz dane za okres porównywalny - rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

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

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

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

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

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

2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z: jednostki dominującej i2 Development S.A. oraz następujących jednostek zależnych:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Metoda konsolidacji
1.	Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	pełna
2.	Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi architektoniczne	pełna
3.	Concept Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi architektoniczne	pełna
4.	i2 Development Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi obsługi sprzedaży	pełna
5.	i2 Finanse Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi księgowo, Kadrowo-płacowe	pełna
6.	i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	pełna
7.	i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
8.	i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna

9.	i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp. k	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
10.	i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
11.	i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
12.	i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
13.	i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
14.	i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
15.	i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
16.	i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
17.	i2 Igielna Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
18.	i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
19.	Wratislavia Project FIZ AN	Warszawa, Polska	Fundusz inwestycyjny	pełna
20.	i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
21.	2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.	Adeje, Teneryfa	Usługi deweloperskie	pełna

Głównym przedmiotem działalności podmiotów jest:

- działalność deweloperska,
- działalność budowlana.

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

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 01 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku

1. Rejestracja spółki i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.

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

2. Sprzedaż udziałów w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

W dniu 31 marca 2017 roku spółka i2 Development S.A. na mocy przeniesienia ogółu praw i obowiązków sprzedała swój udział w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

3. Zmiana nazwy w spółce i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k.

W dniu 19 kwietnia 2017 roku wspólnicy spółki i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k. podjęli uchwałę zmieniającą nazwę spółki na i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k.. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru KRS w dniu 11 maja 2017 roku.

4. Nabycie udziałów w spółce „2017 Tenerife i2 Development & Investment” sociedad limitada

W dniu 19 maja 2017 roku została sfinalizowana transakcja nabycia udziałów w spółce prawa hiszpańskiego, pozwalająca na rozszerzenie działalności deweloperskiej Grupy na rynek zagraniczny. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k. we Wrocławiu nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki „2017 Tenerife i2 Development & Investment” sociedad limitada będącej

właścicielem nieruchomości położonej w prestiżowej lokalizacji w Adeje, na Teneryfie. Informacja ta była publikowana w raporcie bieżącym 22/2017 oraz 11/2017.

5. Likwidacja spółki i2 Investments SCSp (Société en Commandite Spéciale) z siedzibą w Luksemburgu

W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki powziął informację o likwidacji spółki, zmiana ta spowoduje ograniczenie bieżących kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej. Informacja była publikowana w raporcie bieżącym nr 27/2017.

6. Likwidacja spółki i2 Development Sarl (Société a Responsabilité Limitée) z siedzibą w Luksemburgu

W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki powziął informację o likwidacji spółki, zmiana ta spowoduje ograniczenie bieżących kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej. Informacja była publikowana w raporcie bieżącym nr 27/2017.

7. Połączenie Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o. ze spółką i2 Development sp. z o.o. P3 SKA z siedzibą we Wrocławiu

W dniu 30 czerwca 2017 roku KRS zarejestrował połączenie spółek Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o. ze spółką i2 Development sp. z o.o. P3 SKA. Informacja była publikowana w raporcie bieżącym nr 27/2017.

8. Zmiana Wspólnika w spółce Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji

W dniu 30 czerwca 2017 roku na mocy uchwały Wspólników zostały dokonane zmiany w spółce Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. i2 Grupa Sp. k. w likwidacji – w związku z likwidacją dotychczasowego wspólnika spółki, i2 Investments SCSp z siedzibą w Luksemburgu, w jego miejsce w i2 Grupie wstąpiło i2 Development S.A..

9. Przeniesienie udziałów i2 Development sp. z o.o. oraz praw i obowiązków komandytariusza w i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. w związku z zakończeniem procesu likwidacji Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji

W dniu 26 października 2017 roku w związku z zakończeniem likwidacji spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji przeniosła udziały i2 Development sp. z o.o. oraz praw i obowiązków komandytariusza w i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. na rzecz i2 Development S.A..

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

1. W dniu 19 maja 2017 roku została sfinalizowana transakcja nabycia udziałów w spółce prawa hiszpańskiego, pozwalająca na rozszerzenie działalności deweloperskiej Grupy na rynek zagraniczny. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k. we Wrocławiu nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki „2017 Tenerife i2 Development & Investment” sociedad limitada będącej właścicielem nieruchomości położonej w prestiżowej lokalizacji w Adeje, na Teneryfie. Informacja ta była publikowana w raporcie bieżącym 22/2017 oraz 11/2017.

2. W dniu 31 marca 2017 roku spółka na mocy przeniesienia ogółu praw i obowiązków sprzedała swój udział w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2017 roku

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

3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Organami jednostki dominującej są:

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

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy posiada następujące niezbywalne uprawnienia do:

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

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu,
- Andrzej Kowalski – Wiceprezes Zarządu.

Zarząd w tym składzie powołano w dniu 20 kwietnia 2015 roku. Skład Zarządu nie podlegał zmianom w okresie sprawozdawczym.

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

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

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

Do uprawnień Zarządu należy:

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

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszych skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej,

- Dariusz Iłski – Członek Rady Nadzorczej,
- Monika Król - Stępień – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej.

Skład Rady Nadzorczej nie podlegał zmianom w okresie sprawozdawczym.

Do uprawnień Rady Nadzorczej należy:

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 28 marca 2018 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1 Profesjonalny osąd

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

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych

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

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Ujmowanie gruntów przeznaczonych pod inwestycje

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

Ujmowanie przychodów

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatność, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. Zasadniczo przychody ze sprzedaży mieszkań są rozpoznawane dopiero w momencie podpisania aktów notarialnych sprzedaży mieszkań.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Podatki

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

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych spółka wycenia w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSR 39, ponieważ jest to zgodne ze strategią inwestycyjną jednostki, polegającą na ocenie aktywów pod kątem ich bieżącej wartości rynkowej.

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

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

5.2 Niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. W razie stwierdzenia istnienia przesłanek, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania, Grupa przeprowadza test z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych. Na dzień 31 grudnia 2017 roku w ocenie Zarządu Grupy nie istnieją przesłanki utraty wartości bilansowej posiadanych aktywów niefinansowych.

Wartość firmy

Grupa przynajmniej raz w roku wykonuje testy na utratę wartości w odniesieniu do wartości firmy. Wymaga to oszacowania „wartości użytkowej” ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których alokowana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na oszacowaniu przez Grupę przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne. Podstawowe założenia przyjęte w teście trwałej utraty wartości przez wartość firmy oraz jego rezultaty zostały opisane w notcie 22 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Wycena rezerw

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

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków oraz gdy można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego zobowiązania. Spółki Grupy nie tworzą rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych. Lokalne prawa, na podstawie których działają spółki Grupy nie wymagają tworzenia rezerw na odprawy emerytalne. Z uwagi na te przepisy oraz niewielkie ewentualne wysokości takich rezerw Grupa zdecydowała ich nie tworzyć.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Grupa wykorzystuje szacunki w celu określenia wartości godziwej instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w nocie 39 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Stawki amortyzacyjne

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

Ujmowanie przychodów

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznaje się dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatności, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. Zasadniczo przychody ze sprzedaży mieszkań są rozpoznawane dopiero w momencie podpisania aktów notarialnych sprzedaży mieszkań.

6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową i2 Development S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości.

6.1 Analiza płynności

Zarząd Grupy dokonał także oceny sytuacji płynnościowej Grupy.

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

Łączna kwota zobowiązań przypadających do spłaty w okresie 12 miesięcy (czyli zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 34.155.243,13 złotych. Na tą pozycję składają się zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, odsetek od wyemitowanych obligacji oraz zobowiązania handlowe i podatkowe. Kwota nie obejmuje zaliczek na dostawy.

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

- wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych 135 mln zł,
- wpływy z kredytów obrotowych i inwestycyjnych do kwoty 55 mln zł.,

- wpływy z emisji obligacji, zgodnie z przyjętym programem emisji z lutego 2018 roku, planuje się wpływ 100 mln zł.

Podsumowując, sporządzona analiza wskazuje na możliwość wygenerowania wpływów ze sprzedaży lokali w wysokości ok. 135 mln zł w okresie od kwietnia 2018 roku do grudnia 2019 roku. Dodatkowo wpływy uzyskane z zewnętrznych źródeł finansowania w postaci kredytów i emisji obligacji pozwalają na pokrycie wszystkich, już istniejących zobowiązań krótkoterminowych Grupy przypadających do spłaty w okresie od kwietnia 2018 roku do grudnia 2019 roku, przy założeniu realizacji przyjętej przez Zarząd prognozy rachunku przepływów pieniężnych na ten okres.

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

6.2 Podstawa konsolidacji

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

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w polskich złotych, o ile nie wskazano inaczej. W spółkach zależnych walutą funkcjonalną jest polski złoty.

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

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

6.3 Oświadczenie o zgodności

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

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

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

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

6.4 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Niniejsze sprawozdanie sporządzono przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy zmiany do następujących standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2017 roku:

- a) Zmiany do MSR 7: Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji Zmiana do MSR 7 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2017 r. i wprowadza obowiązek ujawnienia uzgodnienia zmian w zobowiązaniach wynikających z działalności finansowej. Ujawnienie o którym mowa powyżej zostało zaprezentowane w nocie 38.
- b) Zmiany do MSR 12 dotyczące ujęcia aktywa z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat Zmiana do MSR 12 wyjaśnia wymogi dotyczące ujęcia aktywa z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat związanych z instrumentami dłużnymi. Jednostka jest zobligowana ująć aktywa z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat, w sytuacji gdy są one rezultatem dyskontowania przepływów pieniężnych związanych z instrumentem dłużnym z zastosowaniem rynkowej stopy procentowej; także wówczas, gdy zamierza utrzymywać dane instrumenty dłużne do terminu wymagalności, a w momencie otrzymania kwoty nominalnej nie będzie obowiązku zapłaty podatków. Korzyści ekonomiczne odzwierciedlone w aktywie z tytułu podatku odroczonego wynikają z możliwości uzyskania przez posiadacza ww. instrumentów przyszłych zysków (odwracając efekt dyskontowania) bez konieczności zapłaty podatków. Zastosowanie powyższej zmiany nie miało wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

8. Nowe standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie

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

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 Przychody z umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony,

- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano 12 września 2016 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później, Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015- 2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

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

9. Korekta błędów

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekty błędów.

10. Zmiana szacunków

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

11. Istotne zasady rachunkowości

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

11.1 Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

Jednostki zależne, kontrolowane przez podmiot dominujący w Grupie Kapitałowej, spełniające definicję przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 3, zostały objęte konsolidacją metodą pełną. Kontrola jest to zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną jednostki gospodarczej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych.

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

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

- dysponuje więcej niż połową głosów na podstawie umów z innymi inwestorami,
- posiada zdolność kierowania polityką finansową i operacyjną jednostki gospodarczej na mocy statutu lub umowy,
- posiada zdolność mianowania lub odwoływania większości członków zarządu lub rady nadzorczej,
- dysponuje większością głosów na posiedzeniach zarządu lub rady nadzorczej.

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

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca łączy sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz jednostek zależnych poprzez sumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych, przychodów oraz kosztów. Prezentacja w sprawozdaniu finansowym powinna być tak zapewniona, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła pojedynczą jednostkę. W tym celu dokonuje się:

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

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

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

Zasady konsolidacji spółek zależnych nie spełniających definicji przedsięwzięcia

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

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

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 12 miesięcy zakończony dniem 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

11.2 Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)

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

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

11.3 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

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

Dane finansowe przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 31 grudnia 2017 roku, 31 grudnia 2016 roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca, następujących w okresach sprawozdawczych 01 stycznia 2017 – 31 grudnia 2017, 01 stycznia 2016 – 31 grudnia 2016.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następującej jednostce zagranicznej:

2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.

11.4 Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe

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

Stawki amortyzacyjne w Grupie kształtują się na następującym poziomie:

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

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

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

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

Inwestycje

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

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

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

Nakłady ponoszone w okresie późniejszym

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

11.5 Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

Nabycie nieruchomości przeznaczonej do modernizacji

W przypadku gdy Grupa nabywa nieruchomość inwestycyjną, która wymaga poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych, jej początkową wartość wycenia się w cenie nabycia. Wartość nakładów adaptacyjnych zostaje aktywowana w wartości początkowej nieruchomości, do czasu zakończenia prac modernizacyjnych. Nieruchomość na czas niezbędnych robót pozostaje nieruchomością inwestycyjną i nie jest przeklasyfikowywana do nieruchomości zajmowanych przez właściciela (środki trwałe w budowie). Wycena takiej nieruchomości w trakcie modernizacji, jak również po jej

zakończeniu odbywa się zgodnie z MSR 40, tj. wartość nieruchomości podlega każdorazowo wycenie na dzień bilansowy do wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Nieruchomość inwestycyjna w budowie

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

11.6 Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

Okres amortyzacji w odniesieniu do wartości niematerialnych wynosi jak poniżej:

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

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

Wartość firmy

Wartość firmy powstaje z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej spełniającej definicję „przedsięwzięcia” w rozumieniu MSSF 3 i stanowi nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji, natomiast na koniec każdego roku obrotowego podlega ona testowi z tytułu utraty wartości.

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

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

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

11.7 Leasing

Grupa jako leasingobiorca

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

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

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Grupa jako leasingodawca

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

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

11.8 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

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

11.9 Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych i zapasów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z

tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w notcie 28.

11.10 Aktywa finansowe

Aktywa finansowe objęte standardem MSR 39 klasyfikuje się do następujących kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (zasadniczo przeznaczone do obrotu, nabyte w celu odsprzedaży),
- pożyczki i należności (aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do ustalenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku),
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (posiadające stałe, lub dające się określić terminy wymagalności lub zapadalności i w zamierzeniu Grupy mają być utrzymywane do tego terminu),
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (nie zaliczone do żadnej z powyższych kategorii).

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2017 roku, dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Pożyczki udzielone i należności zalicza się do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Wszystkie pozostałe aktywa finansowe są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez potrącania kosztów transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem wartości rynkowej na dzień bilansowy. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, ujmuje się w innych całkowitych dochodach. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

Grupa dokonuje klasyfikacji w momencie początkowego ujęcia, a tam gdzie jest to dopuszczalne i odpowiednie, dokonuje weryfikacji tej klasyfikacji na koniec okresu obrotowego.

11.11 Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio lub poprzez odpis aktualizujący. Kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Grupa ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Grupa włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych i tak ustalonych strat z tytułu utraty wartości nie poddaje się odwróceniu poprzez rachunek zysków i strat.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i odsetki) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przeniesiona do rachunku zysków i strat. Nie można ujmować w rachunku zysków i strat odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w rachunku zysków i strat, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat.

11.12 Wbudowane instrumenty pochodne

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

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

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

Zakres, w którym zgodnie z MSR 39 cechy ekonomiczne i ryzyko właściwe dla wbudowanego instrumentu pochodnego w walucie obcej są ściśle powiązane z cechami ekonomicznymi i ryzykiem właściwym dla umowy zasadniczej (głównego kontraktu) obejmuje również sytuacje, gdy waluta umowy zasadniczej jest walutą zwyczajową dla kontraktów zakupu lub sprzedaży pozycji niefinansowych na rynku dla danej transakcji.

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

11.13 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

11.14 Zapasy

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

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

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

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

11.15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Na każdy dzień bilansowy kierownictwo Grupy ocenia prawdopodobieństwo odzyskania należności i decyduje o odpisach aktualizujących.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty, oprócz powyższych kryteriów stosuje się do wybranych należności podejście indywidualne.

11.16 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

11.17 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

11.18 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2017 roku, na dzień 31 grudnia 2016 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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

Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu opcji udzielonych udziałowcom mniejszościowym według wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Na każdy dzień bilansowy kapitał udziałowców mniejszościowych, którym udzielono opcji, przestaje być ujmowany tak jakby nastąpiło nabycie udziałów mniejszości. Różnica pomiędzy wartością kapitału mniejszości, który na dzień bilansowy przestaje być ujmowany, a wartością ujętego zobowiązania z tytułu opcji jest ujmowana w kapitałach własnych.

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

Dywidendy

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

11.19 Rezerwy

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

11.20 Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe

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

11.21 Płatności w formie akcji własnych

W Grupie nie występują płatności w formie akcji własnych.

11.22 Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne

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

11.23 Dotacje

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

11.24 Przychody

Przychody ze sprzedaży usług

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

Przychody z usług deweloperskich ujmowane są w momencie gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania nieruchomości zostały przeniesione na kupującego, za który spółka przyjmuje zasadniczo moment podpisania aktu notarialnego. Aby można było zastosować przekazanie protokolarne muszą być spełnione dodatkowe warunki tzn. uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, przekazanie protokolarne oraz otrzymanie wpłaty w wysokości 90-100%.

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

Przychody z tytułu odsetek

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

Przychody z tytułu wynajmu

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

11.25 Podatki

Podatek bieżący

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

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

Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

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

Podatek od towarów i usług

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

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

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

11.26 Zysk netto na akcję

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

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

11.27 Kapitał własny

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

11.28 Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe

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

Wartość zafakturowana na odbiorców w związku z realizacją kontraktu uwzględnia wyłącznie faktury wystawione na odbiorców w momencie odbioru usług. Nie uwzględnia natomiast zaliczek otrzymanych od odbiorców.

Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

Grupa prezentuje w rozliczeniach międzyokresowych biernych m.in.:

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

11.29 Kontrakty długoterminowe

Grupa realizuje długoterminowe kontrakty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa.

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

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

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

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

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

12. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

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

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

Zarząd dokonuje oceny wyników segmentu na podstawie przychodów, wyniku oraz aktywów segmentu. Polityka podatkowa zarządzana jest na poziomie całej Grupy i nie jest alokowana do segmentów operacyjnych.

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

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku:

(w złotych)	Działalność kontynuowana				Wszystkie pozostałe segmenty	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu					
okres zakończony 31 grudnia 2017								
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	20 460 172,00	55 641 916,39	13 440,00	2 642 462,68	78 757 991,07	0,00	78 757 991,07	
Sprzedaż między segmentami	75 058 870,81	6 233,33	0,00	6 433 038,43	81 498 142,57	81 498 142,57	0,00	
Pozostałe przychody operacyjne	154 064,79	144 017,11	0,00	131 485,26	429 567,16	51 100,00	378 467,16	
Przychody segmentu ogółem	95 673 107,60	55 792 166,83	13 440,00	9 206 986,37	160 685 700,80	81 549 242,57	79 136 458,23	
Wyniki								
Amortyzacja	50 112,22	3 572,25	0,00	258 282,38	311 966,85	0,00	311 966,85	
Pozostałe koszty rodzajowe	94 442 905,08	79 667 170,61	24 087,02	11 988 308,09	186 122 470,80	80 140 846,81	105 981 623,99	
Zmiana stanu produktów	0,00	18 425 390,50	0,00	0,00	18 425 390,50	24 327 719,73	42 753 110,23	
Pozostałe koszty operacyjne	469 616,63	3 960 283,69	4,24	659 632,17	5 089 536,73	836 627,78	4 252 908,95	
Zysk/ (strata) segmentu	-592 385,08	-17 513 697,83	-12 670,22	63 234 814,64	45 116 061,51	34 288 282,51	10 827 779,00	
					0,00			
przychody z tytułu odsetek	106 150,80	400 268,06	65,22	34 790 266,95	35 296 751,03	34 378 729,68	918 021,35	
koszty z tytułu odsetek	124 147,82	8 536 679,67	5 055,18	33 324 561,98	41 990 444,65	40 993 351,56	997 093,09	
Zobowiązania								
Zobowiązania segmentu	25 800 583,94	236 703 947,05	59 282,21	459 731 032,10	722 294 845,30	489 328 637,75	232 966 207,55	
w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług	12 146 754,67	11 620 922,75	6 544,80	1 647 467,85	25 421 690,07	10 045 091,42	15 376 598,65	
Aktywa								
Aktywa segmentu	24 825 512,65	308 527 280,77	2 647 243,58	1 042 996 182,68	1 378 996 219,68	915 523 200,06	463 473 019,62	

(w złotych)							
okres zakończony 31 grudnia 2016	Działalność kontynuowana				Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu	Wszystkie pozostałe segmenty			
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	10 955 952,23	52 955 738,25	374 205,69	1 811 778,47	66 097 674,64	-5 630,08	66 103 304,72
Sprzedaż między segmentami	48 840 146,97	84 020 000,00	18 143,01	7 074 315,05	139 952 605,03	139 952 605,03	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	236 805,77	10 020 764,85	135,18	77 664,75	10 335 370,55	1 312 747,58	9 022 622,97
Przychody segmentu ogółem	60 032 904,97	146 996 503,10	392 483,88	8 963 758,27	216 385 650,22	141 259 722,53	75 125 927,69
Wyniki							
Amortyzacja	61 358,67	1 554,00	0,00	189 873,18	252 785,85	0,00	252 785,85
Pozostałe koszty rodzajowe	61 532 799,56	160 089 853,73	572 853,86	11 316 687,24	233 512 194,39	142 810 912,66	90 701 281,73
Zmiana stanu produktów	0,00	90 170 354,66	0,00	0,00	90 170 354,66	62 788 882,45	27 381 472,21
Pozostałe koszty operacyjne	23 438,92	868 855,79	16 358,59	624 839,78	1 533 493,08	135 110,47	1 398 382,61
Zysk/ (strata) segmentu	-790 317,44	72 701 721,61	-221 361,50	115 864 000,19	187 554 042,86	181 525 923,36	6 028 119,50
					0,00		
przychody z tytułu odsetek	211 570,77	129 744,32	627,24	9 224 685,97	9 566 628,30	9 018 548,22	548 080,08
koszty z tytułu odsetek	141 476,66	6 773 601,12	52 150,16	7 051 112,33	14 018 340,27	13 877 923,36	140 416,91
Zobowiązania							
Zobowiązania segmentu	22 530 199,31	158 286 673,49	1 105 484,90	373 604 218,29	555 526 575,99	424 171 237,73	131 355 338,26
w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług	12 279 032,95	19 442 409,37	74 269,19	1 874 865,19	33 670 576,70	11 083 970,43	22 586 606,27
Aktywa							
Aktywa segmentu	22 147 013,10	225 711 774,22	26 835 074,39	1 105 550 490,32	1 380 244 352,03	1 011 628 623,49	368 615 728,54

13. Przychody i koszty

13.1 Pozostałe przychody operacyjne

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	487,96	8 266 044,22
Inne	377 979,20	756 578,75
*obciążenia podwykonawców za sprzęt i naprawy sprzętów	99 286,48	177 733,43
*sprzedaż wyposażenia	11 251,44	0,00
*przychody z nieruchomości (czynsze za lokale, opłaty za części wspólne)	84 227,40	164 558,73
*przychody z najmu	12 742,10	57 500,00
*należności otrzymane po wyroku sądowym	7 287,00	0,00
*budowa kanalizacji, sieci ciepłowniczej	27 142,05	250 000,00
*odszkodowania	54 439,35	67 036,95
*przychody związane z likwidacją spółki SCSP	12 220,38	0,00
*pozostałe przychody operacyjne	69 383,00	39 749,64
Pozostałe przychody ogółem	378 467,16	9 022 622,97

13.2 Pozostałe koszty operacyjne

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016
Utworzenie odpisu na należności, zapasy	1 769 096,71	23 692,50
Strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych aktywów trwałych	87 938,04	0,00
Kary umowne i odszkodowania pozostałe	8 050,61	14 470,84
Inne	2 387 823,59	1 360 219,27
*koszty związane z likwidacją SCSP	47 246,14	0,00
*koszty utrzymania części wspólnych w trakcie sprzedaży	120 214,03	280 077,54
*koszty z tyt. najmu MasterLease	2 007 552,05	0,00
*prace wykończeniowe budynku	182 892,18	0,00
*rezerwy na koszty	0,00	1 000 000,00
*pozostałe koszty operacyjne	29 919,19	80 141,73
Pozostałe koszty ogółem	4 252 908,95	1 398 382,61

13.3. Przychody finansowe

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016
Przychody z tytułu odsetek bankowych	37 977,82	87 510,81
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	880 043,53	460 453,30
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0,00	359,26
Inne	75 551,83	115,97
Przychody finansowe ogółem	993 573,18	548 439,34

13.4. Koszty finansowe

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016
Odsetki od kredytów bankowych i otrzymanych pożyczek, w tym:	544 001,83	114 717,99
*od kredytów bankowych	77 805,46	110 841,05
*od otrzymanych pożyczek	459 479,05	3 876,94
Odsetki od wyemitowanych papierów dłużnych	438 284,79	0,00
Odsetki od innych zobowiązań	7 197,91	18 403,44
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	7 608,56	7 295,48
Różnice kursowe	150 475,71	0,00
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja aktywów finansowych	0,00	0,00
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe-ujemne różnice kursowe w części stanowiącej nadwyżkę nad dodatnimi różnicami kursowymi za dany rok obrotowy w jednostce zależnej	0,00	0,00
Inne, w tym:	1 453 314,05	248 685,59
*koszty pośrednictwa finansowego	413 490,25	69 444,40
*dodatkowe koszty zw. z wcześniejszym wykupem obligacji	0,00	100 000,00
*koszty zw. z likwidacją spółki	708 735,33	0,00
*strata na instrumentach dłużnych FIZ	141 878,31	0,00
*prowizja od umowy kredytowej	23 950,73	61 766,07
Koszty finansowe ogółem	2 600 882,85	389 102,50

13.5 Koszty według rodzajów

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016
Amortyzacja	311 966,85	252 785,85
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	30 440 358,79	50 259 443,53
Usługi obce	68 564 052,43	34 276 065,81
Podatki i opłaty	923 089,64	728 649,62
Koszty świadczeń pracowniczych	4 759 916,36	4 732 512,61
Pozostałe koszty rodzajowe	814 728,77	704 610,16
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:	105 814 112,84	90 954 067,58
Koszty sprzedaży	3 696 627,27	1 884 087,99
Koszty ogólnego zarządu	14 667 028,48	14 014 325,91

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

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu w tym:	311 966,85	252 785,85
Amortyzacja środków trwałych	124 866,07	34 254,64
Koszty z tytułu leasingu finansowego	163 101,95	148 184,99
Amortyzacja wartości niematerialnych	23 998,83	70 346,22

13.7 Koszty świadczeń pracowniczych

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Wynagrodzenia	4 232 558,57	4 271 116,98
Koszty ubezpieczeń społecznych	527 357,79	461 395,63
Koszty świadczeń emerytalnych	0,00	0,00
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	0,00	0,00
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych	0,00	0,00
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	0,00	0,00
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	4 759 916,36	4 732 512,61
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	4 759 916,36	4 732 512,61

14. Podatek dochodowy

14.1 Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku przedstawiają się następująco:

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	157 550,00	48 377,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00	0,00
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-1 249 570,00	-659 535,00
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	-1 092 020,00	-611 158,00

14.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku przedstawia się następująco:

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	41 314 125,51	186 824 616,01
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00	0,00
zysk nie podlegający opodatkowaniu	3 940 256,08	150 520 427,21
zysk ze spółek komandytowych	-2 171,28	14 982,98
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	37 371 698,15	36 319 171,78
Podatek według średniej stawki podatkowej obowiązującej w Grupie (19%)	7 100 622,65	6 900 642,64
Odwrócenie rezerwy/aktywa na podatek odroczony spółek komandytowo-akcyjnych	0,00	0,00
Nieujęte straty podatkowe	6 030 059,20	902 864,59
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 901 752,12	1 393 238,15
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania	-14 919 452,09	-8 731 300,76
Nierozpoznane wcześniej aktywo podatkowe	0,00	0,00
koszty tylko podatkowe	-152 148,88	-1 439 120,95
przychody tylko podatkowe	196 717,00	1 022 053,33
Pozostałe	0,00	0,00
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	157 550,00	48 377,00
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	157 550,00	48 377,00
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0,00	0,00

14.3 Odroczonego podatek dochodowy

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczonego.

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	9 489 276,00	2 076 856,00
odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań, różnice kursowe	4 972 551,00	1 132 966,00
straty podatkowe	4 505 790,00	298 919,00
niezapłacone faktury	4 847,00	1 150,00
wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	6 088,00	25 008,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,00	618 813,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	7 798 369,00	1 635 519,00
odsetki od pożyczek i obligacji, różnice kursowe	4 698 961,00	1 549 089,00
przyspieszona amortyzacja podatkowa	39 593,00	31 907,00
wycena projektów deweloperskich*	2 709 916,00	0,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	349 899,00	54 523,00

*Kwota rezerwy dotyczy przewidywanego do zapłaty podatku dochodowego na projektach deweloperskich na inwestycji Bulwar Staremiejski wniesionych aportem do grupy kapitałowej w roku 2015, przeznaczonych do sprzedaży w roku 2018

15. Działalność zaniechana

W okresie 12 miesięcy 2017 oraz 2016 roku Grupa nie wykazywała działalności zaniechanej.

16. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

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

17. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	10 827 779,00	6 028 119,50
Zysk / Strata na działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	10 827 779,00	6 028 119,50
Wpływ obligacji zamiennych na akcje	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	10 827 779,00	6 028 119,50
<i>Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>1,12</i>	<i>0,62</i>
<i>Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>1,12</i>	<i>0,62</i>
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	9 700 000,00	9 700 000,00
Wpływ rozwodnienia		
Opcje na akcje	0,00	0,00
Prawdopodobna emisja akcji	0,00	0,00

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

18. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Wynik skonsolidowany Grupy nie podlega podziałowi, a jedynie zatwierdzeniu. Zarząd proponuje przeznaczenie zysku jednostki dominującej w części na wypłatę dywidendy, a w części na zwiększenie kapitału zapasowego. Dokładne proporcje zostaną ustalone w momencie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz gdy będą znane potrzeby inwestycyjne Grupy.

19. Rzeczowe aktywa trwałe

(w złotych) Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu i pozostałe	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 roku	13 523,16	171 344,68	605 441,04	0,00	790 308,88
Nabycia	710 781,76	18 010,56	1 341 858,22	0,00	2 070 650,54
Reklasyfikacja ze środków w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	264 387,28	0,00	264 387,28
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	13 869,90	0,00	0,00	0,00	13 869,90
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 roku	710 435,02	189 355,24	1 682 911,98	0,00	2 582 702,24
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2017 roku	2 773,92	90 285,73	253 965,87	0,00	347 025,52
Odpis amortyzacyjny za okres	50 187,96	52 149,35	133 669,83	0,00	236 007,14
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	82 453,52	0,00	82 453,52
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2017 roku	52 961,88	142 435,08	305 182,18	0,00	500 579,14
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2017 roku	10 749,24	81 058,95	351 475,17	0,00	443 283,36
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2017 roku	657 473,14	46 920,16	1 377 729,80	0,00	2 082 123,10

(w złotych) Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu i pozostałe	środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 roku	13 523,16	138 778,14	1 113 530,80	8 759,00	1 274 591,10
Nabycia	0,00	32 566,54	71 895,20	0,00	104 461,74
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	8 759,00	8 759,00
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne -spółka w likwidacji	0,00	0,00	579 984,96	0,00	579 984,96
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 roku	13 523,16	171 344,68	605 441,04	0,00	790 308,88
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2016 roku	1 386,96	39 934,89	147 143,36	0,00	188 465,21
Odpis amortyzacyjny za okres	1 386,96	50 350,84	106 822,51	0,00	158 560,31
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Reklasyfikacja do nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2016 roku	2 773,92	90 285,73	253 965,87	0,00	347 025,52
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2016 roku	12 136,20	98 843,25	966 387,44	8 759,00	1 086 125,89
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2016 roku	10 749,24	81 058,95	351 475,17	0,00	443 283,36

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

20. Leasing

20.1 Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingobiorca

Spółki Grupy nie są stroną żadnych umów z tytułu leasingu operacyjnego.

20.2 Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca

Spółki Grupy nie są stroną żadnych z tytułu leasingu operacyjnego.

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

Spółki Grupy są stroną następujących umów leasingowych:

- samochód ciężarowy Peugeot Partner - umowa zawarta w 2016 roku, do lipca 2019 roku,
- samochód osobowy Jeep Grand Cherokee – umowa zawarta w 2014 roku, do lipca 2017 roku,
- umowa na ploter – umowa zawarta w 2016, do lipca 2018 roku,
- umowa na składarkę – umowa zawarta w 2016, do stycznia 2020 roku,
- samochód osobowy BMW – umowa zawarta w 2017 roku, do lipca 2020 roku,
- samochód osobowy Porsche 911 – umowa zawarta w 2017 roku, do lipca 2020 roku.

20.4 Należności z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingodawca

Grupa nie posiada środków trwałych na dzień 31 grudnia 2017 roku oddanych do użytkowania na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu.

21. Nieruchomości inwestycyjne

Pozycja występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy i2 Development S.A. i dotyczy lokalu usługowego przy ul. Piłsudskiego (w spółce i2 Development Sp. z o.o.).

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2016 roku w pozycji tej wykazano:

- budowę budynku biurowego przy ul. Powstańców Śląskich o wartości 24.92.271,53 złotych,
- modernizację budynku B13 przy ul. Jana Pawła II 9 (inwestycja Bulwar Staromiejski) o wartości 3.792.412,65 złotych.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych w budowie do pozycji zapasy z uwagi na to, że Zarząd Grupy planuje sprzedaż obu nieruchomości.

22. Wartości niematerialne

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 roku	50 558 112,05	10 000,00	212 986,03	50 781 098,08
Nabycia	0,00	0,00	9 423,90	9 423,90
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 roku	50 558 112,05	10 000,00	222 409,93	50 790 521,98
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2017 roku	0,00	4 000,06	188 790,16	192 790,22
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	1 999,98	21 998,85	23 998,83
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	6 000,04	210 789,01	216 789,05
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2017 roku	50 558 112,05	5 999,94	24 195,87	50 588 307,86
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2017 roku	50 558 112,05	3 999,96	11 620,92	50 573 732,93
(w złotych)				
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 roku	50 558 112,05	10 000,00	204 983,33	50 773 095,38
Nabycia	0,00	0,00	13 500,00	13 500,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (spółka w likwidacji)	0,00	0,00	5 497,30	5 497,30
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 roku	50 558 112,05	10 000,00	212 986,03	50 781 098,08
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2016 roku	0,00	2 000,02	95 402,09	97 402,11
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	2 000,04	93 388,07	95 388,11
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (działalność zaniechana)	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2016 roku	0,00	4 000,06	188 790,16	192 790,22

Wartość netto na dzień 1 stycznia 2016 roku	50 558 112,05	7 999,97	109 581,24	50 675 693,26
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2016 roku	50 558 112,05	5 999,94	24 195,87	50 588 307,86

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

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

Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skonsolidowanym bilansie na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 50.558.112,05 złotych.

Wartość firmy z konsolidacji podlega corocznemu testowi na utratę wartości.

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

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

Segment deweloperski

Kluczowe założenia wpływające na oszacowanie wartości użytkowej testowanych segmentów to:

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

Test został przeprowadzony w oparciu o bieżącą wartość szacowanych przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej, dodatkowo zakłada się pozyskanie nowych projektów, które zabezpieczą przepływy w latach 2021- 2022. Wycień dokonano na podstawie prognoz na okres 2018 – 2022. Podstawę do planowanych przepływów pieniężnych stanowi wynik operacyjny w latach 2018 - 2022 oraz amortyzacja tego okresu. W teście na utratę wartości nie szacowano wartości rezydualnej.

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

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

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

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

23. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa nie posiada udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

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

Wartość firmy

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Wartość powstała przy nabyciu udziałów w:		
Concept Sp. z o.o	4 069,90	4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15
Razem wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05

Wartość firmy w okresie od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku nie uległa zmianie.

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

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

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

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

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

Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

Nie wystąpiły.

Nabycie udziałów mniejszości w spółkach, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku, jak również w roku 2016 nie było nabyć jednostek gospodarczych nie spełniających definicji przedsięwzięcia.

25. Udzielone pożyczki

Wartość pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim wynosi 4.182.748,34 złotych. Kwota 3.951.522,93 złotych to pożyczki długoterminowe, kwota 231.225,41 złotych przypada do spłaty w 2018 roku.

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Saldo pożyczki na 31 grudnia 2017 (w złotych)			Saldo pożyczki na 31 grudnia 2016 (w złotych)		
		krótkoterm.	długoterm.	razem	krótkoterm.	długoterm.	razem
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.	0,00	2 907 257,53	2 907 257,53	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse sp. z o.o.	Kpb sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	2 063 978,24	2 063 978,24
i2 Finanse sp. z o.o.	Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	0,00	0,00	0,00		4 408 424,00	4 408 424,00
i2 Finanse sp. z o.o.	pracownicy spółek z Grupy	231 225,41	356 012,35	587 237,76	119 831,51	470 941,89	590 773,40
i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k.	Kowalski Andrzej	0,00	74 659,40	74 659,40	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k.	Misztal Marcin	0,00	74 659,40	74 659,40	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	0,00	538 934,25	538 934,25	0,00	0,00	0,00
Razem		231 225,41	3 951 522,93	4 182 748,34	119 831,51	6 943 344,13	7 063 175,64

26. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

26. Inne aktywa długoterminowe

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

27. Świadczenia pracownicze

27.1 Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

27.2 Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

27.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

28. Zapasy

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	311 436 650,49	222 471 075,58
Produkty gotowe:	3 113 038,19	8 682 196,53
Towary	2 663 515,97	2 972 333,53
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	317 213 204,65	234 125 605,64

Wartość zapasów według poszczególnych projektów:

(w złotych)	wartość na 31 grudnia 2017 roku	wartość na 31 grudnia 2016 roku
Bulwar Staromiejski	168 626 900,34	133 759 913,01
Piłsudskiego 89-91 (budynek A i B)	13 339 399,72	13 329 623,82
Piłsudskiego 89 i 91 (Kamienice)	0,00	548 820,42
Ogrody Jordanowskie	883 199,29	8 030 215,48
Ptasia / Podwórcowa	2 186 684,23	12 001 833,86
Zodiak III	22 699 696,75	16 349 002,66
Igielna	2 663 515,97	2 659 515,97
Śrutowa 8	43 154,67	103 160,63
Śrutowa garaż	0,00	18 450,00
Piękna	21 565 017,31	9 334 913,07
Avicenny	18 855 238,00	11 149 984,15
Śrutowa	1 970 416,61	1 427 441,53
Legnicka/Przedmiejska	30 162 383,20	13 769 032,19
Księża Witolda	0,00	11 349 331,29
Powstańców Śląskich	30 272 843,90	0,00
Kaszubska	1 265 056,73	0,00
działka na Teneryfie	2 679 697,93	0,00
lokal usługowy przy Pomorskiej 44	0,00	294 367,56
Razem	317 213 204,65	234 125 605,64

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

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

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

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

- W dniu 30 marca 2016 roku spółka i2 Development Sp. z o. o. Piękna Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu (kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT (odnawialny)) na łączną kwotę 19.440.122,00 złotych (kredyt inwestycyjny w kwocie 18.940.122,00 złotych; kredyt na VAT w kwocie 500.000 złotych). Termin ostatecznej spłaty kredytów: 31 sierpnia 2018 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 30 czerwca 2017 roku dla kredytu na VAT.

Kredyt zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 29.160.183,00 złotych na:

- prawie użytkownika wieczystego przysługującym Kredytobiorcy do nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Pięknej 58, obejmującej działkę nr 13/12 dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00112075/4,

- udziale w wysokości 1/4 w prawie użytkowania wieczystego przysługującym Kredytobiorcy do nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, obejmującej działkę nr 6/10 dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00137623/2,
- udziale w wysokości 2/8 w prawie użytkowania wieczystego przysługującym Kredytobiorcy do nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, obejmującej działkę nr 13/22 dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00120710/7.
- W dniu 14 czerwca 2016 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00048864/2.

Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 13 czerwca 2019 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 13 czerwca 2019 roku dla kredytu na VAT.

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

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

Kredyt uruchomiony zostanie do 30 sierpnia 2018 roku, zaś termin spłaty został ustalony na 20 sierpnia 2030 roku. Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka umowna do kwoty 18.750.000,00 EUR ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7. Kredyt wypłacony będzie w walucie EUR i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równiej wysokości stawki referencyjnej (EURIBOR 3M) powiększonej o marżę mBanku Hipotecznego S.A..

- W dniu 22 września 2017 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00249333/0.

Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 30 września 2020 roku.

Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 88.616.060,00 złotych.

- W dniu 23 lutego 2017 roku Spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. zawarło aneks umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużającym okres dostępności kredytu do 27 lutego 2018 roku. W maju 2017 roku spółka otrzymała zgodę banku na wykreślenie zabezpieczenia kredytu wpisanego na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7. W dniu 21 lutego 2018 roku umowa kredytu została aneksowana możliwością wykorzystania do dnia 27 lutego 2019 roku.

Wartość zapasów ujęta jako koszt okresu wynosi 26.473.246,51 złotych.

Zmiany odpisu aktualizującego zapasów był następujący:

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 1 stycznia	117 382,95	193 402,92
Zwiększenie	1 551 200,00	0,00
Wykorzystanie	200 782,55	76 019,97
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 31 grudnia	1 467 800,40	117 382,95

29. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	52 476 670,81	28 051 608,35
w tym należności od jednostek powiązanych	50 087 908,32	26 661 761,85
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	3 448 660,34	1 889 320,29
Pozostałe należności od osób trzecich	557 735,56	75 934,72
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	896 123,81	5 086 939,42
Należności ogółem (netto)	57 379 190,52	35 103 802,78
Opis aktualizujący należności	389 725,04	27 629,55
Należności brutto	57 768 915,56	35 131 432,33

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane.

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

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

Grupa nie tworzyła odpisów aktualizujących należności od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2017 roku, ani na dzień 31 grudnia 2016 roku.

W poprzednim roku obrotowym wartość utworzonych odpisów aktualizujących przez spółki Grupy wyniosła 27.629,55 złotych. W roku 2017 utworzono odpisy na kwotę 385.766,99 złotych, wykorzystano w kwocie 23.638,50 złotych.

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	27 629,55	3 937,05
Zwiększenie	385 733,99	23 692,50
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00
Wykorzystanie	23 638,50	0,00
Odpis aktualizacyjny na dzień 31 grudnia	389 725,04	27 629,55

Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom

określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Grupy.

30. Rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Rozliczenia międzyokresowe długoterminowe czynne w tym	366 872,08	0,00
*koszty pośrednictwa finansowego przy emisji obligacji	298 444,99	0,00
*polisy ubezpieczeniowe	68 427,09	0,00
Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe czynne w tym	1 597 892,04	832 893,44
*polisy ubezpieczeniowe	108 572,22	138 780,28
*koszty pośrednictwa finansowego przy emisji obligacji	449 370,36	180 555,60
*koszty na przełomie roku	179 780,79	51 262,53
Pozostałe w tym:	860 168,67	462 295,03
*wycena kontraktów budowlanych	860 168,67	462 295,03

31. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	1 369 551,03	4 107 215,12
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00
Razem	1 369 551,03	4 107 215,12
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym	519 251,66	1 862 549,69

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

Kwoty kredytów w rachunku bieżącym zostały zaprezentowane w nocie dotyczącej Ryzyka związanego z płynnością 39.5.

32. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe

32.1 Kapitał podstawowy

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	9 700 000,00
- akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	9 700 000,00
- akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:		
Marcin Misztal	0	0%
Galtoco Investments Ltd.	41,24%	41,24%
Acico Investments Ltd.	41,43%	41,24%
pozostali akcjonariusze	17,33%	17,52%
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosi 9.700.000,00 złotych i jest podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

Wartość nominalna akcji

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

Prawa akcjonariuszy

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

Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

Stan na dzień 31 grudnia 2017 roku

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Marcin Misztal – Prezes Zarządu	4 019 450	4 019 450	1,0	41,43%	41,43%
Andrzej Kowalski – Wiceprezes Zarządu	4 000 000	4 000 000	1,0	41,24%	41,24%
pozostali akcjonariusze	1 680 550	1 680 550	1,0	17,33%	17,33%
RAZEM	9 700 000	9 700 000		100,00%	100,00%

Stan na dzień 31 grudnia 2016 roku

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Andrzej Kowalski - Prezes Zarządu	4 000 000	4 000 000	1,0	41,24%	41,24%
Marcin Misztal - Wiceprezes Zarządu	4 000 000	4 000 000	1,0	41,24%	41,24%
pozostali akcjonariusze	1 700 000	1 700 000	1,0	17,52%	17,52%
RAZEM	9 700 000	9 700 000		100,00%	100,00%

32.2 Kapitał zapasowy

Uzgodnienie zmian w kapitale zapasowym przedstawia poniższa tabela:

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Stan na początek okresu	35 808 297,21	422,58
Zwiększenia	45 184 255,57	35 807 874,63
- dopłaty wspólników	0,00	0,00
- z podziału zysku	0,00	426 075,33
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	45 184 255,57	3 826 564,65
- z innych odpisów	0,00	0,00
- ze sprzedaży akcji/udziałów powyżej ich wartości nominalnej	0,00	31 555 234,65
Zmniejszenia	0,00	0,00
- pokrycie straty	0,00	0,00
inne, przeniesienie na kapitał podstawowy	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	80 992 552,78	35 808 297,21

32.3 Pozostałe kapitały rezerwowe

Uzgodnienie zmian w kapitałach rezerwowych przedstawia poniższa tabela:

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Stan na początek okresu	177 232,42	-1 360,62
*różnice kursowe z wyceny	-174 517,10	178 593,04
*z tytułu aktualizacji innych aktywów	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	2 715,32	177 232,42

Kapitał rezerwowy pozostały

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Stan na początek okresu	178 011 000,00	178 011 000,00
*umorzenie akcji własnych	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	178 011 000,00	178 011 000,00

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	7 535 741,15	-553 971,68
zysk/strata z lat ubiegłych na początek okresu	7 535 741,15	-553 971,68
* zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
*korekty błędów	0,00	0,00
zysk/strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	7 535 741,15	-553 971,68
a) zwiększenie (z tytułu)	7 051 279,39	9 331 068,89
*przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
*korekta o wyniki lat ubiegłych	6 028 119,50	8 915 485,82
*korekty konsolidacyjne	1 023 159,89	415 583,07
*odkup udziałów mniejszościowych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	-63 614 255,57	-1 241 356,06
*korekty konsolidacyjne	0,00	0,00
*wynik roku ubiegłego – podział	-63 614 255,57	-1 241 356,06
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-49 027 235,03	7 535 741,15
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-49 027 235,03	7 535 741,15

32.4 Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

Skonsolidowany zysk Grupy Kapitałowej nie podlega podziałowi, a jedynie zatwierdzeniu.

Statutowe sprawozdania finansowe wszystkich Spółek w Grupie Kapitałowej są przygotowywane zgodnie z lokalnymi standardami rachunkowości. Dywidenda może być wypłacona w oparciu o wynik finansowy ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

Podziałowi podlega wynik jednostkowy i2 Development S.A.

Spółki w Grupie tworzą kapitał zapasowy, a wypłacają dywidendę do udziałowca, co w efekcie oznacza wpływ środków pieniężnych do podmiotu dominującego.

32.5 Udziały niekontrolujące

Pozycja nie występuje.

33. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

33.1 Oprocentowane kredyty i pożyczki

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

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Saldo kredytu/pożyczki na 31.12.2017 (w złotych)			Saldo kredytu/pożyczki na 31.12.2016 (w złotych)		
		krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem
i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	4 268 726,54	4 268 726,54	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Alior Bank S.A.	9 975 006,76	0,00	9 975 006,76	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Alior Bank S.A.	479 537,54	14 751 511,19	15 231 048,73	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	234 488,17	8 074 512,88	8 309 001,05
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	PKO BP	0,00	0,00	0,00	5 217 998,83	0,00	5 217 998,83
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	519 251,66	0,00	519 251,66	1 862 549,69	0,00	1 862 549,69
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	18 328 229,38	18 328 229,38	0,00	8 620 125,82	8 620 125,82
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Olawska sp.k.	0,00	2 423 482,36	2 423 482,36	0,00	2 328 616,92	2 328 616,92
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited	0,00	7 476 210,95	7 476 210,95	0,00	8 235 591,40	8 235 591,40
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited	0,00	1 076 784,10	1 076 784,10	0,00	1 017 078,62	1 017 078,62
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	i2 Development S.A. i2 Grupa sp. k. w likwidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	2 372 449,33	2 372 449,33
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Olawska sp.k.	0,00	8 136 336,52	8 136 336,52	0,00	6 986 514,71	6 986 514,71
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.	0,00	16 049 609,34	16 049 609,34	0,00	29 642 048,44	29 642 048,44
i2 Finanse sp. z o.o.	Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	0,00	53 791,78	53 791,78	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Kowalski Andrzej	0,00	4 173 642,49	4 173 642,49	0,00	0,00	0,00

i2 Development Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

i2 Development S.A.	Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	0,00	214 954,19	214 954,19	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria A	77 070,00	9 995 281,98	10 072 351,98	75 675,38	10 000 000,00	10 075 675,38
i2 Development S.A.	obligacje seria B	156 300,00	14 998 941,46	15 155 241,46	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria C	579 300,00	29 999 921,67	30 579 221,67	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria D	145 100,00	9 953 543,26	10 098 643,26	0,00	0,00	0,00
Razem		11 931 565,96	141 900 967,21	153 832 533,17	7 390 712,07	77 276 938,12	84 667 650,19

33.2 Wyemitowane dłużne papiery wartościowe

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

- a) W dniu 05 stycznia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii C. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 30.000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na styczeń 2020 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,1% w skali roku.

Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.

- b) W dniu 01 lutego 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii B. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2 letnie, termin ich wykupu przypada na lipiec 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku.

Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

- c) W dniu 06 kwietnia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł.

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1 000 zł, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 07 października 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku.

Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych

Na dzień 31 grudnia 2017 roku stan wyemitowanych obligacji przedstawiał się następująco:

Seria	Data emisji	Kwota (tys. zł)	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
A	2016-02-29	10.000.000,00	PLN	2019-02-28
B	2017-01-13	15.000.000,00	PLN	2019-07-31
C	2017-01-05	30.000.000,00	PLN	2020-01-05
D	2017-04-06	10.000.000,00	PLN	2019-10-07
RAZEM		65.000.000,00	PLN	

34. Rezerwy

34.1 Zmiany stanu rezerw

(w złotych)	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	0,00	1 640 000,00	1 640 000,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	98 650,45	98 650,45
Wykorzystanie	0,00	1 060 804,91	1 060 804,91
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	677 845,54	677 845,54
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	677 845,54	677 845,54
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	0,00	0,00

(w złotych)	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	0,00	697 000,00	697 000,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	1 000 000,00	1 000 000,00
Wykorzystanie	0,00	39 636,14	39 636,14
Rozwiązanie	0,00	17 363,86	17 363,86
Na dzień 31 grudnia 2016 roku	0,00	1 640 000,00	1 640 000,00
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2016 roku	0,00	1 640 000,00	1 640 000,00
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2016 roku	0,00	0,00	0,00

34.2 Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Rezerwa na naprawy gwarancyjne nie jest tworzona.

34.3. Inne rezerwy

Pozostałe rezerwy dotyczą rezerwy na: podatek od nieruchomości w wysokości 640.000,00 złotych oraz na koszty związane z realizacją usług generalnego wykonawcy 37.845,04 złotych.

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

35.1 Zobowiązania z tytułu zaliczek

Pozycja wynosi 43.364.815,07 złotych i dotyczy przedpłat na mieszkania i lokale usługowe otrzymanych od klientów Grupy.

35.2 Zobowiązania pozostałe

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

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	15 376 598,65	22 586 606,27
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych w tym:	4 858 998,49	4 353 230,79
*Podatek VAT	4 697 047,25	4 132 747,91
*Podatek zryczałtowany u źródła	0,00	0,00
*Podatek dochodowy od osób fizycznych	48 677,00	103 220,00
*Pozostałe	113 274,24	117 262,88
Pozostałe zobowiązania	1 891 241,03	2 140 110,77
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	33 206,98	108 253,20
Inne zobowiązania, w tym:	1 858 034,05	2 031 857,57
Zobowiązanie z tytułu kaucji	1 428 622,30	1 781 327,78
Razem	22 126 838,17	29 079 947,83

35.3 Rozliczenia międzyokresowe

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016
Rozliczenia między okresowe z tytułu:		
*rozliczenie kontraktów długoterminowych	1 089 114,57	1 643 154,56
Razem	1 089 114,57	1 643 154,56
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia	1 089 114,57	1 643 154,56
Długoterminowe na dzień 31 grudnia	0,00	0,00

36. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

W okresie sprawozdawczym w pozycji „inne korekty” ujęto wyłączenia konsolidacyjne dotyczące kapitału Grupy z roku 2016 i odpowiednio 2015 oraz korekty związane ze zmianami struktury grupy kapitałowej w roku 2017.

W roku 2016 w pozycji „inne korekty” ujęto zdarzenia o charakterze niepieniężnym, mające miejsce w okresie sprawozdawczym, a dotyczące korekt konsolidacyjnych: cofnięcia dywidendy, korekty marży zrealizowanej na sprzedaży oraz korekt wynikających z wyłączenia z konsolidacji spółek i2 Grupa oraz Oławska 12.

37. Zobowiązania warunkowe

Grupa nie posiada zobowiązań warunkowych.

37.1 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe, jak również inne obszary działalności podlegające regulacjom prawnym (m.in. sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych,

uprawnionych do nakładania kar i sankcji. Jednakże obowiązujący system prawa nie jest doskonały, posiada luki i sprzeczności aksjologiczne i logiczne. Obszar ten obejmuje zarówno stanowanie prawa, jak i jego stosowanie. Niestabilność i niejasność wielu przepisów prawnych skutkuje rozbieżnością w ich interpretacji, co z kolei przekłada się na zajmowanie odmiennych stanowisk w relacjach organ podatkowy – przedsiębiorstwo.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku nie było konieczności tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

37.2 Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje.

37.3 Sprawy Sądowe

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

38. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

Sprzedaż na rzecz powiązanych

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	66 832,08	0,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	1 040 082,00	961 753,00
Concept Sp. z o.o.	0,00	37 200,00
i2 Development Sp. z o.o.	401 643,48	415 612,34
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	19 636 000,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	19 636 000,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	20 000 000,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	124 684,71	11 600,00
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	22 289 856,51	12 564 733,79

i2 Development Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	0,00
Główna kadra kierownicza(członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
Razem	63 195 098,78	33 990 899,13

Należności od podmiotów powiązanych

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	5 289,00	0,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o	36 955,35	17 322,52
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	34 314,12	27 495,92
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	24 152 900,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	24 152 280,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	24 600 000,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	12 890,40	8 118,00
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	1 693 279,45	115 876,67
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	0,00
Główna kadra kierownicza(członkowie Zarządu) Grupy	4 173 642,49	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
Razem	54 261 550,81	24 768 813,11

Zakupy od podmiotów powiązanych

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	1 129 928,23	43 584,86
Chamielec Architekci Sp. z o.o	189 745,58	62 614,03
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	190 648,50	303 536,66
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	1 800,00	2 160,12
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	4 368,78	2 160,12

i2 Development Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	394 520,00	2 160,12
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	68 972,31	2 160,12
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	1 062 661,53	2 160,12
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	2 160,12
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	1 377 661,49	2 160,12
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	0,00	2 160,12
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	8 366,80	2 160,12
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	394 520,00	2 160,12
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	1 800,00	2 160,12
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	1 012 013,12	2 160,12
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	8 332,41	7 714,29
i2 Finanse Sp. z o.o.	4 821,90	10 518,71
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	1 800,00	2 160,12
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	1 800,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	76 761,21	85 876,85
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	1 153 443,00	0,00
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	5 609 230,90
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
Razem	7 083 964,86	6 151 157,86

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	0,00	1 653,69
Chamielec Architekci Sp. z o.o	15 952,55	13 205,52
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	0,00	1 204,22
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	85,76
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	664,20	85,76
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	483 045,60	85,76
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	664,20	664,35
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	664,20	85,76
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	664,35
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	37 564,20	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	7 634,36	578,59
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	483 709,80	578,59
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	664,20	578,59
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	259 993,65	664,35
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	8 699,06	7 495,98
i2 Finanse Sp. z o.o.	2 460,00	508,67
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	664,20	85,76
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	664,20	85,76
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	2 181,24	25 206,55
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	664,20	0,00
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	149 318,80	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
Razem	1 455 208,66	54 182,21

38.1 Jednostka dominująca całej Grupy

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

38.2 Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

38.3 Jednostka współkontrolowana

Na dzień 31 grudnia 2017 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

38.4 Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

38.5 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2017 roku Grupa udzieliła 2 pożyczki o terminie spłaty przypadającym w styczniu 2019 roku Prezesom Zarządu spółki i2 Development S.A. (Marcinowi Misztalowi oraz Andrzejowi Kowalskiemu) na kwotę 69.354,27 złotych każda. Stopa oprocentowania pożyczek wynosi 8%.

38.6 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

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

38.7 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

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

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016
Zarząd jednostki dominującej w tym:	840 000,00	1 440 000,00
Andrzej Kowalski	420 000,00	720 000,00
Marcin Misztal	420 000,00	720 000,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych w tym:	829 026,58	836 350,34
Andrzej Kowalski	42 497,13	40 163,26
Marcin Misztal	41 894,28	40 163,26
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	1 669 026,58	2 276 350,34

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

W okresie sprawozdawczym nie wypłacono wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Grupy

38.7.2 Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	531 868,21	296 211,35
Razem	531 868,21	296 211,35

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

W Grupie nie było programów akcji pracowniczych w roku 2017 i 2016.

39. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

39.1 Ryzyko stopy procentowej

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

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Na dzień 31 grudnia 2017 roku wszystkie umowy kredytowe oparte były o zmienne oprocentowanie. Jedynym instrumentem, który był oprocentowany stałą stawką były wyemitowane obligacje (stopa 4,5-8,1%). Oprocentowanie zadłużenia w umowach kredytowych zawieranych przez Grupę jest oparte stawkach WIBOR, powiększonym o marżę banku, która jest każdorazowo negocjowana.

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

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

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

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

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

		Zwiększenie/ zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku			
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	1,00%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	47 429 837,04	1,00%	474 298,37
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	-0,50%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	47 429 837,04	-0,50%	-237 149,19
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku			

Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	1,00%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	23 618 077,23	1,00%	236 180,77
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	-0,50%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	23 618 077,23	-0,50%	-118 090,39

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

39.2 Ryzyko walutowe

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

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

Na dzień 31 grudnia 2016 Grupa nie posiadała kredytów wyrażonych w walucie obcej ani nie była stroną żadnych transakcji dotyczących instrumentów finansowych służących zabezpieczeniu ryzyka kursowego (np. opcje walutowe, kontrakty forward).

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

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

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

	wartość EUR	kurs na dzień bilansowy	wartość wg kursu na dzień bilansowy	Wzrost/ spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2017 – EUR	1 001 206,97	4,1709	4 175 934,15	0,05	208 796,71	0,00
31 grudnia 2017 – EUR	1 001 206,97	4,1709	4 175 934,15	-0,05	-208 796,71	0,00
31 grudnia 2016 – EUR	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00
31 grudnia 2016 – EUR	0,00	0,00	0,00	-0,05	0,00	0,00

39.3 Ryzyko cen produktów, towarów

Poziom przychodów z działalności jest w istotnym stopniu powiązany z realizacją inwestycji deweloperskich w Grupie.

Zarząd przeprowadził analizę, jak wyglądałby wpływ zmiany cen produktów i towarów na sytuację finansową Grupy – zmianę przychodów oraz dochodu brutto. Wpływ zmiany cen produktów obliczono przy założeniu niezmienności kosztów.

		Zwiększenie/ zmniejszenie cen o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
Przyrost ceny oferowanych produktów	78 285 306,07	5%	3 914 265,30
Spadek ceny oferowanych produktów	78 285 306,07	-5%	-3 914 265,30
Przyrost ceny oferowanych produktów	78 285 306,07	10%	7 828 530,61
Spadek ceny oferowanych produktów	78 285 306,07	-10%	-7 828 530,61

39.4 Ryzyko kredytowe

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

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

39.5 Ryzyko związane z płynnością

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

(w złotych) Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesiące	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0,00	519 251,66	10 454 544,30	58 625 049,46	18 328 229,38	87 927 074,80
Obligacje i odsetki od obligacji	0,00	957 770,00	0,00	64 947 688,37	0,00	65 905 458,37
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	389 352,63	663 121,52	0,00	1 052 474,15
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	0,00	4 989 044,47	16 845 280,07	3 316 732,01	0,00	25 151 056,55

(w złotych) Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesiące	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0,00	1 862 549,69	5 452 487,00	44 703 076,03	22 573 862,09	74 591 974,81
Obligacje i odsetki od obligacji	0,00	75 675,38	0,00	10 000 000,00	0,00	10 075 675,38
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	139 381,56	42 855,52	0,00	182 237,08
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	0,00	4 465 957,97	24 479 082,28	2 318 176,90	0,00	31 263 217,15

40 Instrumenty finansowe

40.1 Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

[w złotych]	Kategoria	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		
		zgodnie z MSR 39	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
<i>Aktywa finansowe</i>			0,00	0,00	0,00	0,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN		57 379 190,52	35 103 802,78	57 379 190,52	35 103 802,78
Środki pieniężne ich ekwiwalenty	WwWGpWF		1 369 551,03	4 107 215,12	1 369 551,03	4 107 215,12
<i>Zobowiązania finansowe</i>						
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	PZFWgZK		152 683 957,03	86 391 469,01	152 874 763,17	86 454 524,50
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFWgZK		36 563 752,79	16 354 208,88	37 348 467,11	16 694 638,70
- długoterminowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	PZFWgZK		105 038 696,57	60 910 842,09	104 552 500,10	60 582 299,42
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFWgZK		10 562 256,01	7 263 868,35	10 454 544,30	7 315 036,69
- krótkoterminowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	PZFWgZK		0,00	0,00	0,00	0,00
- kredyt w rachunku bieżącym	PZFWgZK		519 251,66	1 862 549,69	519 251,66	1 862 549,69
Krótkoterminowe obligacje- odsetki	PZFWgZK		957 770,00	76 970,00	957 770,00	75 675,38
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	PZFWgZK		22 126 838,17	34 777 981,69	22 126 838,17	34 777 981,69

Użyte skróty:

UdtW – Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
WwWGpWF – Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
PiN – Pożyczki udzielone i należności,
DDS – Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,
PZFWgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

Szacowanie wartości godziwej

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

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

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

40.2 Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2017 roku

(w złotych) Oprocentowanie stałe	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje pożyczkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane - odsetki	957 770,00	34 947 766,70	29 999 921,67	0,00	0,00	0,00	65 905 458,37
Weksle wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje nabyte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksle objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	39 604 811,73	0,00	0,00	0,00	0,00	39 604 811,73
Pożyczki udzielone	0,00	590 773,40	2 063 978,24	0,00	0,00	4 408 424,00	7 063 175,64
(w złotych) Oprocentowanie zmienne	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksle objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty w rachunku bieżącym	519 251,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	519 251,66
Kredyty bankowe	10 454 544,30	0,00	19 020 237,73	0,00	0,00	18 328 229,38	47 803 011,41

31 grudnia 2016 roku

(w złotych) Oprocentowanie stałe	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje pożyczkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	0,00	0,00	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Weksle wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje nabyte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksle objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	0,00	0,00	36 628 563,15	0,00	13 953 736,27	50 582 299,42
Pożyczki udzielone	0,00	590 773,40	2 063 978,24	0,00	0,00	4 408 424,00	7 063 175,64
(w złotych) Oprocentowanie zmienne	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksle objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty w rachunku bieżącym	1 862 549,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 862 549,69
Kredyty bankowe	5 452 487,00	8 074 512,88	0,00	0,00	0,00	8 620 125,82	22 147 125,70

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

40.3 Zabezpieczenia

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

41. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom (np. poprzez skup akcji własnych w celu ich umorzenia) lub wyemitować nowe akcje. W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

[w złotych]	Rok zakończony 31 grudnia 2017	Rok zakończony 31 grudnia 2016
Oprocentowane kredyty i pożyczki	87 927 074,80	74 591 974,81
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26 203 530,70	34 445 454,23
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	65 905 458,37	10 075 675,38
Minus środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	18 851 902,24	5 186 377,83
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 369 551,03	4 107 215,12
Zadłużenie netto	159 814 610,60	109 819 511,47
Zamienne akcje uprzywilejowane	0,00	0,00
Kapitał własny	230 506 812,07	237 260 390,28
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0,00	0,00
Kapitał razem	230 506 812,07	237 260 390,28
Kapitał i zadłużenie netto	390 321 422,67	347 079 901,75
Wskaźnik dźwigni (%)	0,41	0,31

42. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku kształtowało się następująco:

	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016
Zarząd Jednostki Dominującej	2,00	2,00
Zarządy Jednostek z Grupy	3,00	3,00
Administracja	3,00	3,00
Dział sprzedaży	5,00	5,00
Pozostali	38,00	40,00
Razem*	51,00	53,00

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

43. Sezonowość

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

44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- 1) W dniu 11 stycznia 2018 roku spółka i2 Development S.A. zawarła umowę nabycia (przeniesienia) prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości położonej przy zbiegu ulicy Grabiszyńskiej i Al. Hallera we Wrocławiu, zdarzenie opisane raportem bieżącym nr 4/2018 z dnia 11 stycznia 2018 roku. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 30.750.000 złotych brutto i w ramach ceny sprzedaży Sprzedający przeniósł na Kupującego także autorskie prawa majątkowe do projektu budowlanego oraz dokumentacji budowlanej związanej z inwestycją realizowaną na Nieruchomości. W dniu 6 marca 2018 roku Spółka i2 Development S.A. zawarła umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości na spółkę i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 30.750.000 złotych brutto. Planowany termin rozpoczęcia budowy i wprowadzenia inwestycji do sprzedaży to I kw. 2018 r.
- 2) W dniu 16 stycznia 2018 roku Spółka i2 Development S.A. objęła 210 udziałów w Korfantowskim Przedsiębiorstwie Budowlanym sp. z o.o. o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział i łącznej wartości nominalnej 10.500,00 zł i pokryte zostały wkładem niepieniężnym w wysokości 3.000.000,00 zł, przy czym nadwyżka (agio) w kwocie 2.989.500,00 została przelana na kapitał zapasowy Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o..
- 3) W dniu 6 lutego 2018 roku Spółka i2 Development S.A. spłaciła pożyczkę otrzymaną od Andrzeja Kowalskiego w wysokości 1 mln EURO wraz z należnymi odsetkami.
- 4) W dniu 6 lutego 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii E. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 15 000 obligacji. Są to obligacje 2 letnie, termin ich wykupu przypada na luty 2020 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,3% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- 5) W dniu 21 lutego 2018 roku Spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. zawarło aneks umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużającym okres dostępności kredytu do 27 lutego 2018 roku. Pozostałe warunki umowy bez zmian.
- 6) W dniu 21 marca 2018 roku z uwagi na rezygnację z pełnionej funkcji dotychczasowego Wiceprezesa Zarządu i2 Development sp. z o.o. Pana Andrzeja Kowalskiego, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki przyjęło rezygnację Pana Andrzeja Kowalskiego i odwołało go ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu jednocześnie powołując na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Panią Gabrielę Woś – Tarkowską.

Zmiany w Zarządzie i2 Development S.A. zamykają wielomiesięczny, wcześniej zaplanowany proces reorganizacji kadry menedżerskiej. Grupa i2 Development wkroczyła w kolejny etap rozwoju, wymagający z jednej strony zmiany podejścia do bieżącego zarządzania, delegacji obowiązków zarządczych w poszczególnych obszarach, z drugiej zaś otwierający nowe szanse rozwojowe. Dlatego też Zarząd i2 Development podjął decyzję o reorganizacji kadry menedżerskiej. Rezygnacja z Zarządu Andrzeja Kowalskiego pozostanie bez wpływu na działalność Grupy Kapitałowej w przyszłości.

- 7) W dniu 21 marca 2018 roku Wiceprezes Zarządu i2 Development S.A. Pan Andrzej Kowalski złożył rezygnację z pełnionej funkcji, Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację i odwołała ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu. W związku ze złożeniem rezygnacji przez Pana Andrzeja Kowalskiego Rada Nadzorcza Spółki powołała na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Panią Gabrielę Woś – Tarkowską z dniem 21 marca 2018 roku, która będzie pełnić funkcję do zakończenia obecnej kadencji Zarządu. Jednocześnie z uwagi na fakt, iż obecna wspólna kadencja Zarządu Emitenta zakończy się w dniu 20 kwietnia 2018 roku, Rada Nadzorcza Spółki postanowiła powołać na okres kolejnej 3 - letniej wspólnej kadencji rozpoczynającej się w dniu 21 kwietnia 2018 roku Zarząd w osobach:
- Pan Marcin Misztal – Prezes Zarządu,
 - Pani Gabriela Woś – Tarkowska – Wiceprezes Zarządu.

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Wrocław, 28 marca 2018 roku

Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu