

i2 DEVELOPMENT

i2 Development Spółka Akcyjna



Jednostkowe sprawozdanie finansowe

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

Wrocław, 28 marca 2018 roku

SPIIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	5
2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	7
3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH.....	7
4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI.....	7
4.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	7
4.2. Wartości niematerialne i prawne	7
4.3. Środki trwałe	7
4.4. Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe	8
4.5. Inne inwestycje krótkoterminowe (z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych).....	8
4.6. Aktywa finansowe	8
4.7. Zapasy.....	10
4.8. Należności krótko- i długoterminowe.....	10
4.9. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	10
4.10. Rozliczenia międzyokresowe	10
4.11. Kapitał podstawowy	10
4.12. Rezerwy.....	11
4.13. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu.....	11
4.14 Koszty finansowania zewnętrznego	11
4.15 Odroczonego podatku dochodowego	11
4.16 Uznawanie przychodów	12
4.17 Sprzedaż towarów i produktów	12
4.18 Świadczenie usług	12
4.19 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	12
4.20 Odsetki.....	13
BILANS.....	14
AKTYWA	14
PASYWA	17
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)	19
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM.....	21
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)	23
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	25
1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO	25
2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.....	25
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM	25
4. KOREKTA BŁĘDU.....	25

5. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY	25
6. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE.....	25
7. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	26
8. INWESTYCJE.....	29
9. ZAPASY W CENIE SPRZEDAŻY NETTO	33
10. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	33
11. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	34
12. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE.....	34
13. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	35
14. KAPITAŁ PODSTAWOWY	35
15. INFORMACJE O PRZYCHODACH I KOSZTACH Z TYTUŁU BŁĘDÓW POPEŁNIONYCH W LATACH UBIEGŁYCH ODNOSZONYCH W ROKU OBROTOWYM NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) WLASNY Z PODANIEM ICH KWOT I RODZAJU.....	36
16. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	36
17. PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY	37
18. REZERWY	37
19. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	37
20. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE.....	38
21. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SOCJALNE	39
22. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE	39
23. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI	39
24. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE	39
25. SPRAWY SĄDOWE	40
26. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE.....	40
27. CHARAKTER I CEL GOSPODARCZY ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIKA FINANSOWY JEDNOSTKI	40
28. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA PRZYCHODÓW NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW.....	40
29. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM	41
30. PODATEK DOCHODOWY	41
31. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	44
32. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE.....	44
33. PRZYCHODY FINANSOWE	44
34. KOSZTY FINANSOWE.....	44
35. WARTOŚĆ BILANSOWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WYCENIANAYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ	44
36. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE	45

37. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	45
38. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH.....	46
39. INFORMACJE O TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRNAMI POWIĄZANYMI.....	46
40. INFORMACJE O KWOTACH ZALICZEK, KREDYTÓW, POŻYCZEK I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH JEDNOSTKI.....	46
41. INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI.....	46
42. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI.....	47
43. WYKAZ PODMIOTÓW, W KTÓRYCH SPÓŁKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM PODMIOTU.....	48
44. ODSĄPIENIE OD SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	48
45. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH.....	48
46. INSTRUMENTY FINANSOWE.....	48
47. RELACJE MIĘDZY PRAWNYM NASTĘPCĄ A SPÓŁKĄ ORAZ OKREŚLENIE SPOSOBU I ZAKRESU PRZEJĘCIA AKTYWÓW I PASYWÓW.....	50
48. RÓŻNICE W WARTOŚCI UJAWNIONYCH DANYCH ORAZ ISTOTNE RÓŻNICE DOTYCZĄCE PRZYJĘTYCH ZASAD (POITYKI) RACHUNKOWOŚCI POMIĘDZY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM SPORZĄDZONYM ZGODNIE Z POLSKIMI ZASADAMI RACHUNKOWOŚCI A SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, KTÓRE ZOSTAŁONY SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MSR.....	50
49. KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY POZYCJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH.....	52
50. INNE INFORMACJE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA OCENĘ SYTUACJI FINANSOWEJ, MAJĄTKOWEJ ORAZ WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI.....	52
51. SKORYGOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE I PORÓWNYWALNE DANE FINANSOWE O WSKAŹNIK INFLACJI.....	52
52. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM.....	52

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Development Spółka Akcyjna powstała z przekształcenia utworzonej Aktem Notarialnym z dnia 26 czerwca 2012 roku spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, później Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna. Przekształcenie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 29 sierpnia 2014 roku. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000520460. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022010257. Siedziba Spółki mieści się na ul. Łaciarskiej 4B we Wrocławiu.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

1. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
2. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
3. rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,
4. wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
5. pozostała forma udzielania kredytów,
6. pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
7. pozostała finansowa działalność usługa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
8. działalność w zakresie architektury,
9. działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
10. działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura.

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

Od 01 lipca 2015 roku Spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy, w której jest jednostką dominującą.

Skład Zarządu i2 Development S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania przedstawiał się następująco:

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

Z dniem 8 września 2017 roku Rada Nadzorcza i2 Development S.A. podjęła uchwałę, na mocy której zmienione zostały funkcje członków Zarządu Spółki. Dotychczasowy Prezes Zarządu Andrzej Kowalski objął funkcję Wiceprezesa Zarządu, natomiast dotychczasowy Wiceprezes Zarządu Marcin Misztal objął funkcję Prezesa Zarządu.

W dniu 21 marca 2018 roku dotychczasowy Wiceprezes Zarządu Pan Andrzej Kowalski złożył rezygnację z pełnionej funkcji, Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację i odwołała Pana Andrzeja Kowalskiego. W związku z 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 kadencji, rozpoczynającej się w dniu 21 kwietnia 2018 roku, Zarząd w osobach:

- Pan Marcin Misztal – Prezes Zarządu
- Pani Gabriela Woś – Tarkowska – Wiceprezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawiał się następująco:

- Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Dariusz Ilski – Członek Rady Nadzorczej,
- Monika Król –Stępień – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Stan akcjonariatu Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawiał się następująco:

	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%

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

W IV kwartale 2017 roku spółki Acico Investments Limited oraz Galtoco Investments Limited dokonywały zakupu akcji i2 Development S.A., informacja o zakupach przekazywana była w formie raportów bieżących na stronie Spółki.

Po 31 grudnia 2017 roku następowała zmiana w akcjonariacie Spółki, co zostało zobrazowane w poniższej tabeli. Zmiana w wyniku dokonywanych zakupów akcji przez spółki Acico Investments Limited, Galtoco Investments Limited oraz Pana Andrzeja Kowalskiego, informacja o zakupach była przekazywana w formie raportów bieżących na stronie Spółki.

Stan akcjonariatu Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. 28 marca 2018 roku przedstawiał się następująco:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Marcin Misztal – Prezes Zarządu	4 091 574	4 091 574	1,0	42,18%	42,18%
Andrzej Kowalski	4 131 781	4 131 781	1,0	42,60%	42,60%
pozostali akcjonariusze	1 476 645	1 476 645	1,0	15,22%	15,22%
RAZEM	9 700 000	9 700 000		100,00%	100,00%

2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2017 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

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

4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

4.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. 2018.395, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”).

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego.

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

4.2. Wartości niematerialne i prawne

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

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
----------------------------	--------

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

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

4.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Spółka nie posiada środków trwałych, które podlegały przeszacowaniu.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione.

Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

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

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

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej to znaczy poniżej 1 tysiąca złotych odnoszone są jednorazowo w koszty.

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

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

4.4. Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe

Inwestycje w jednostki zależne, w jednostki współzależne oraz w jednostki stowarzyszone są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

Pozostałe inwestycje długoterminowe są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

Trwała utrata wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych i innych inwestycji długoterminowych jest szacowana na każdy dzień bilansowy. Wartość bilansowa takich aktywów jest każdorazowo poddawana przeglądowi w celu stwierdzenia, czy nie przekracza ona wartości przyszłych korzyści ekonomicznych.

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

Inne inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych, wyceniane są według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

4.6. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej tych instrumentów finansowych. Aktywa finansowe są wprowadzane do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

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

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

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

Pochodne instrumenty finansowe nie będące instrumentami zabezpieczającymi są wykazywane jako aktywa albo zobowiązania przeznaczone do obrotu.

Trwała utrata wartości aktywów finansowych

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

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

- 1) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- 2) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,
- 3) w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

Wycena certyfikatów inwestycyjnych

Spółka zaklasyfikowała posiadane certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które są wyceniane

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

4.7. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia oraz ceny sprzedaży netto.

Koszty wytworzenia produktów gotowych i produktów w toku produkcji obejmują koszty bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnioną część pośrednich kosztów produkcji, ustaloną przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.

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

4.8. Należności krótko- i długoterminowe

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

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

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

4.9. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność inwestycyjna.

4.10. Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

4.11. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli akcje obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym. W przypadku wykupu akcji własnych, kwota zapłaty za akcje własne obciąża kapitał własny i jest wykazywana w bilansie w pozycji „akcje własne”.

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

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

4.12. Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Ze względu na młodą kadrę pracowniczą Spółka nie tworzy rezerw na świadczenia emerytalne i podobne.

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

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

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

4.14 Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

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

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

4.15 Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na

następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty, chyba że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

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

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczonego podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone są w bilansie prezentowane oddzielnie.

4.16 Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

4.17 Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

4.18 Świadczenie usług

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

4.19 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN 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 PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. 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. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku

lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej (czyli odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub w zysku lub stracie w zależności od tego gdzie ujmowana jest zmiana wartości godziwej).

4.20 Odsetki

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

BILANS

AKTYWA

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
A. Aktywa trwałe	369 101 215,46	267 737 541,65
I. Wartości niematerialne i prawne	8 245,92	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	8 245,92	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	1 832 387,37	3 770,00
1. Środki trwałe	1 832 387,37	3 770,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	584 687,24	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	2 639,00	3 770,00
d) środki transportu	1 173 050,23	0,00
e) inne środki trwałe	72 010,90	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	360 107 699,18	267 662 675,65
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	360 107 699,18	267 662 675,65
a) w jednostkach powiązanych	360 107 699,18	267 662 675,65
- udziały lub akcje	1 008 920,00	1 005 100,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	72 242 053,22	39 291 682,50
- inne długoterminowe aktywa finansowe	286 856 725,96	227 365 893,15
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 152 882,99	71 096,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 854 438,00	71 096,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	298 444,99	0,00
B. Aktywa obrotowe	6 262 746,91	802 764,96
I. Zapasy	2 000 000,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	2 000 000,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	3 696 468,08	414 819,26
1. Należności od jednostek powiązanych	3 082 933,86	413 854,16
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	82 933,86	412 200,51
- do 12 miesięcy	82 933,86	412 200,51
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	3 000 000,00	1 653,65
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	613 534,22	965,10
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	965,10
- do 12 miesięcy	0,00	965,10
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	583 420,37	0,00
c) inne	30 113,85	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	79 142,20	200 390,10
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	79 142,20	200 390,10
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	79 142,20	200 390,10
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	79 142,20	200 390,10
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	487 136,63	187 555,60
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Aktywa razem	375 363 962,37	268 540 306,61

PASYWA

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
A. Kapitał (fundusz) własny	280 897 038,95	257 653 292,01
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	50 569 292,01	31 993 512,60
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	31 555 234,65	31 555 234,65
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	943 000,00	943 000,00
- z aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	178 011 000,00	178 011 000,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały własne	0,00	0,00
V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk/ (strata) netto	41 673 746,94	37 005 779,41
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	94 466 923,42	10 887 014,60
I. Rezerwy na zobowiązania	2 027 718,00	322 182,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 027 718,00	322 182,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	90 707 533,66	10 000 000,00
1. Wobec jednostek powiązanych	25 053 815,62	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	65 653 718,04	10 000 000,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	65 000 000,00	10 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	653 718,04	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 731 671,76	564 832,60
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	286 267,38	183 231,09
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	36 802,32	6 737,08
- do 12 miesięcy	36 802,32	6 737,08
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	249 465,06	176 494,01
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	1 445 404,38	381 601,51
a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	957 770,00	76 970,00
c)	inne zobowiązania finansowe	359 309,04	0,00
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	59 995,11	72 531,69
	- do 12 miesięcy	59 995,11	72 531,69
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych	60 946,47	119 637,50
h)	z tytułu wynagrodzeń	3 539,90	98 445,00
i)	inne	3 843,86	14 017,32
3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
Pasywa razem		375 363 962,37	268 540 306,61

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)

(w złotych)	okres od 2017-01-01 do 2017-12-31	okres od 2016-01-01 do 2016-12-31
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1747 875,06	1 696 000,00
od jednostek powiązanych	1 699 435,89	1 696 000,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	1747 875,06	1 696 000,00
Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	3 818 257,58	3 269 359,26
Amortyzacja	135 924,93	0,00
Zużycie materiałów i energii	186 670,10	26 447,39
Usługi obce	1 228 770,16	548 631,14
Podatki i opłaty, w tym:	8 335,93	6 326,11
podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	1 878 611,82	2 324 409,11
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	205 233,80	177 097,23
emerytalne	97 585,41	82 443,19
Pozostałe koszty rodzajowe	174 710,84	186 448,28
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A - B)	-2 070 382,52	-1 573 359,26
Pozostałe przychody operacyjne	23 962,05	17 365,95
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	487,96	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	23 474,09	17 365,95
Pozostałe koszty operacyjne	47 772,01	7 381,16
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	47 772,01	7 381,16
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	-2 094 192,48	-1 563 374,47
Przychody finansowe	65 789 647,83	39 921 039,88
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	1 240 000,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	1 240 000,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	1 240 000,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	5 215 417,63	1 766 453,79
od jednostek powiązanych	5 192 974,65	1 695 694,79
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	120,19	0,00

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

w jednostkach powiązanych	120,19	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	59 334 110,01	38 154 226,83
Inne	0,00	359,26
Koszty finansowe	27 099 514,41	978 091,00
Odsetki, w tym:	25 959 777,99	908 646,60
dla jednostek powiązanych	21 426 586,01	194 182,55
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	1 139 736,42	69 444,40
Zysk/ (strata) brutto	36 595 940,94	37 379 574,41
Podatek dochodowy	-5 077 806,00	373 795,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk/ (strata) netto	41 673 746,94	37 005 779,41

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)	257 653 292,01	187 392 277,95
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach	257 653 292,01	187 392 277,95
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 700 000,00	8 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	1 700 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	1 700 000,00
- podniesienie kapitału	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	1 700 000,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	31 993 512,60	12 202,62
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	18 575 779,41	31 981 309,98
a) zwiększenie (z tytułu)	18 575 779,41	32 726 075,33
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	32 300 000,00
- z podziału zysku (ustawowo)	18 575 779,41	426 075,33
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	744 765,35
- pokrycia kosztów emisji	0,00	744 765,35
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	50 569 292,01	31 993 512,60
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	943 000,00	943 000,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	943 000,00	943 000,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	178 011 000,00	178 011 000,00

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	178 011 000,00	178 011 000,00
7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	1 048 965,86
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	37 005 779,41	1 048 965,86
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	37 005 779,41	1 048 965,86
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	37 005 779,41	1 048 965,86
- pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	622 890,53
- przekazanie zysku na kapitał .zapasowy	18 575 779,41	426 075,33
- wypłata dywidendy	18 430 000,00	0,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-622 890,53
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-622 890,53
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
- błąd lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	0,00	622 890,53
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	41 673 746,94	37 005 779,41
a) zysk netto	41 673 746,94	37 005 779,41
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	280 897 038,95	257 653 292,01
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk/ (strata) netto	41 673 746,94	37 005 779,41
II. Korekty razem	-49 808 226,24	-40 441 290,33
1. Amortyzacja	135 924,93	0,00
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	11 716,61	-359,26
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	19 535 856,36	-790 581,80
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-58 621 461,75	-38 154 226,83
5. Zmiana stanu rezerw	1 705 536,00	265 182,00
6. Zmiana stanu zapasów	-2 000 000,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	-3 281 648,82	-262 439,30
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	87 218,45	-1 362 922,54
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-7 381 368,02	-135 942,60
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-8 134 479,30	-3 435 510,92
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	29 527 520,97	19 860 000,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	7 319,52	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	29 520 201,45	19 860 000,00
a) w jednostkach powiązanych	29 520 201,45	19 860 000,00
-zbycie aktywów finansowych	220,19	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	28 279 000,00	19 860 000,00
- dywidendy i udziały w zyskach	1 240 000,00	0,00
- odsetki	981,26	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	-57 815 905,41	-57 665 606,20
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-966 592,70	-3 770,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-56 849 312,71	-57 661 836,20

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

a) w jednostkach powiązanych	-56 849 312,71	-57 661 836,20
- nabycie aktywów finansowych	-160 642,80	-206 207,75
- udzielone pożyczki długoterminowe	-56 688 669,91	-57 455 628,45
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-28 288 384,44	-37 805 606,20
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	59 656 400,00	43 405 334,65
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	33 255 234,65
2. Kredyty i pożyczki	4 656 400,00	150 100,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	55 000 000,00	10 000 000,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	-23 354 784,16	-1 964 580,11
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-18 430 000,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-180 000,00	-1 285 661,75
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-682 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-233 459,38	0,00
8. Odsetki	-3 829 324,78	-678 918,36
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	36 301 615,84	41 440 754,54
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-121 247,90	199 637,42
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-121 247,90	199 637,42
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	200 390,10	752,68
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	79 142,20	200 390,10
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

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

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

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

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

4. KOREKTA BŁĘDU

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

5. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni okres sprawozdawczy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości oraz identyczne zasady prezentacji sprawozdania finansowego.

6. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 roku Spółka dokonała zakupu licencji systemu finansowo- księgowego.

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 roku	0,00	0,00	0,00	0,00
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

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	0,00	9 423,90	9 423,90
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2017 roku	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	0,00	1 177,98	1 177,98
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	0,00	1 177,98	1 177,98
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2017 roku	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	0,00	8 245,92	8 245,92

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2016 roku Spółka nie posiadała wartości niematerialnych i prawnych.

7. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

W okresie sprawozdawczym Spółka zmieniła swoją siedzibę. Wynajęła nowy lokal biurowy i w związku z tym poniosła wydatki związane z wykończeniem oraz wyposażeniem tego lokalu. Wartość nakładów poniesionych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 wyniosła 632.094,29 złotych. W okresie sprawozdawczym poniesiono również wydatki na wyposażenie biura w łącznej wartości 84.295,61 złotych.

We wrześniu 2017 zawarte zostały dwie umowy leasingu, których przedmiotem są samochody osobowe. Łączna wartość obu pojazdów w chwili nabycia wynosiła 1.246.486,46 złotych. Saldo zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiło 1.013.027,08 złotych.

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

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

(w złotych)	Grunty	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	3 770,00	0,00	23 856,16	0,00	0,00	27 626,16
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	632 094,29	0,00	1 246 486,46	84 295,61	0,00	0,00	1 962 876,36
Nabycie	0,00	0,00	632 094,29	0,00	1 246 486,46	84 295,61	0,00	0,00	1 962 876,36
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja i sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	632 094,29	3 770,00	1 246 486,46	108 151,77	0,00	0,00	1 990 502,52
Umorzenie									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 856,16	0,00	0,00	23 856,16
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	47 407,05	1 131,00	73 436,23	12 284,71	0,00	0,00	134 258,99
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	47 407,05	1 131,00	73 436,23	12 284,71	0,00	0,00	134 258,99
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja i sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	47 407,05	1 131,00	73 436,23	36 140,87	0,00	0,00	158 115,15
Odpisy aktualizujące									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekta odpisu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	3 770,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 770,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	584 687,24	2 639,00	1 173 050,23	72 010,90	0,00	0,00	1 832 387,37

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

(w złotych)	Grunty	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 856,16	0,00	0,00	23 856,16
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	3 770,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 770,00
Nabycie	0,00	0,00	0,00	3 770,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 770,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja i sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	3 770,00	0,00	23 856,16	0,00	0,00	27 626,16
Umorzenie									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 856,16	0,00	0,00	23 856,16
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja i sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 856,16	0,00	0,00	23 856,16
Odpisy aktualizujące									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekta odpisu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto									
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	3 770,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 770,00

8. INWESTYCJE

8.1 Inwestycje długoterminowe

Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku

	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne papiery wartościowe	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	1 005 100,00	39 291 682,50	0,00	227 365 893,15	267 662 675,65
Wartość brutto	1 005 100,00	0,00	0,00	189 005 458,57	190 010 558,57
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	3 920,00	64 345 403,23	0,00	59 490 832,81	123 840 156,04
Nabycie	3 920,00	0,00	0,00	156 722,80	160 642,80
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	59 334 110,01	59 334 110,01
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- udzielenie pożyczek i naliczone odsetki	0,00	64 345 403,23	0,00	0,00	64 345 403,23
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	100,00	31 395 032,51	0,00	0,00	31 395 132,51
Sprzedaż	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- otrzymane spłaty pożyczek	0,00	31 395 032,51	0,00	0,00	31 395 032,51
Saldo zamknięcia, z tego:	1 008 920,00	72 242 053,22	0,00	286 856 725,96	360 107 699,18
Wartość brutto	1 008 920,00	72 242 053,22	0,00	286 856 725,96	360 107 699,18
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku

(w złotych)	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne papiery wartościowe	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	1 005 100,00	0,00	0,00	189 005 458,57	190 010 558,57
Wartość brutto	1 005 100,00	0,00	0,00	189 005 458,57	190 010 558,57
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	59 151 682,50	0,00	38 360 434,58	97 512 117,08
Nabycie	0,00	0,00	0,00	206 207,75	206 207,75
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	38 154 226,83	38 154 226,83
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- udzielenie pożyczek i naliczone odsetki	0,00	59 151 682,50	0,00	0,00	59 151 682,50
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	19 860 000,00	0,00	0,00	19 860 000,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- otrzymane spłaty pożyczek	0,00	19 860 000,00	0,00	0,00	19 860 000,00
Saldo zamknięcia, z tego:	1 005 100,00	39 291 682,50	0,00	227 365 893,15	267 662 675,65
Wartość brutto	1 005 100,00	39 291 682,50	0,00	227 365 893,15	267 662 675,65
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Udziały i akcje

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka i2 Development S.A. posiadała następujące udziały:

Nazwa podmiotu	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Udział w kapitale własnym (%)
1. Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	1 000 000,00	100,00%
2. Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%
i2 Development S.A. Kaszubska sp. k.	Wrocław	3820	79,99%

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka i2 Development S.A. posiadała następujące udziały:

Nazwa podmiotu	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Udział w kapitale własnym (%)
1. Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	1 000 000,00	100,00%
2. Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%
i2 Development S.A. i2 Grupa sp. k. w likwidacji*	Wrocław	100,00	0,01%

*20 września 2016 roku została podjęta uchwała o likwidacji spółki i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. W dniu 26 października 2017 roku spółka została zlikwidowana.

Udzielone pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku w Spółce występują pożyczki udzielone do innych podmiotów powiązanych. Salda pożyczek długoterminowych udzielonych jednostkom powiązanim na dzień kończący rok obrotowy są następujące:

Spółka	Wartość na dzień 31 grudnia 2017 roku	Wartość na dzień 31 grudnia 2016 roku
i2 Finanse sp. z o.o.	51 887 833,32	38 037 288,02
i2 Investments SCSp	0,00	709 259,73
i2 Development Sarl	0,00	133 157,76
i2 development sp. z o.o. M5 sp. k.	444 776,99	411 976,99
Wratlavia Project FIZ AN	135 216,21	0,00
i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k.	147 660,50	0,00
i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.	10 542 666,23	0,00
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	1 405 727,56	0,00
i2 Development sp. z o.o. M3 sp. k.	2 405 144,99	0,00
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	2 159 192,77	0,00
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	33 317,59	0,00
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	351 114,52	0,00
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	18 011,84	0,00
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	2 509 873,99	0,00
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	40 394,52	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	161 122,19	0,00
razem powiązane	72 242 053,22	39 291 682,50

Inne papiery wartościowe

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku w spółce nie wystąpiły inne papiery wartościowe.

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

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

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

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

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

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

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

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

W okresie porównywalnym udziały w spółce luksemburskiej i2 Investments SCSp. oraz zobowiązania z tytułu emisji obligacji prezentowane były przez Spółkę „per saldo” (szykiem zwartym) w sprawozdaniu finansowym.

W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki powziął informację o likwidacji spółki. Likwidacja spowodowała ograniczenie bieżących kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej. Po likwidacji i2 Investments SCSp. Spółka objęła udziały w i2 Development SA.i2 Grupa Sp. komandytowa w likwidacji. Następnie po likwidacji tego podmiotu Spółka objęła udziały w i2 Development Sp. z o.o. oraz wkłady w i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. Komandytowa. Kolejna likwidacja miała na celu uproszczenie struktury Grupy. Posiadane udziały na dzień bilansowy oraz zobowiązania z tytułu emisji obligacji prezentowane są przez Spółkę „per saldo” (szykiem zwartym) w sprawozdaniu finansowym.

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku Spółka dokonała aktualizacji wyceny certyfikatów FIZ wykazując przychód finansowy w wysokości 59.334.110,01 złotych w rachunku zysków i strat Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku spółka posiadała certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Wratislavia Project o łącznej wartości 286.856.725,96 złotych.

Wycena certyfikatów inwestycyjnych

Spółka zaklasyfikowała posiadane certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (dalej: Wratislavia Project FIZ AN) jako długoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat. W ujęciu zgodnym z Ustawą o rachunkowości oraz ustawą o funduszach inwestycyjnych, Wratislavia Project FIZ AN nie jest ujmowany jako jednostka zależna od i2 Development S.A. Natomiast zgodnie z MSSF certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project FIZ AN ujmowane są jak udziały w jednostkach zależnych, wyceniane według kosztu/ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

8.2. Inwestycje krótkoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2017 roku w spółce nie występują inwestycje krótkoterminowe inne niż środki zgromadzone na rachunku bankowym.

9. ZAPASY W CENIE SPRZEDAŻY NETTO

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

(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)	0,00	0,00
Produkty gotowe:	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Inne- zaliczka na zakup działki	2 000 000,00	0,00
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	2 000 000,00	0,00

W dniu 16 listopada 2017 roku Spółka zawarła warunkową umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych we Wrocławiu przy ul. Hallera oraz Grabiszyńskiej, w efekcie czego Spółka dokonała częściowej zapłaty zaliczki na zakup nieruchomości w kwocie netto 2.000.000,00 zł, powiększonej o stosowny podatek od towarów i usług VAT.

10. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	82 933,86	413 165,61
w tym należności od jednostek powiązanych	82 933,86	412 200,51
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	583 420,37	0,00
Pozostałe należności od osób trzecich	30 113,85	0,00
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	3 000 000,00	1 653,65
Należności ogółem (netto)	3 696 468,08	414 819,26
Opis aktualizujący należności	3 937,05	3 937,05
Należności brutto	3 700 405,13	418 756,31

W pozycji „pozostałe należności od podmiotów powiązanych” wykazano wpłatę na objęcie udziałów w spółce Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. w wysokości 3.000.000,00 złotych. Stosowną uchwałę podjęto w dniu 16 stycznia 2018 roku. Transakcję opisano w notcie 51 „Zdarzenia po dniu bilansowym”.

Tabela poniżej przedstawia terminy wymagalności należności od dnia bilansowego na dzień 31 grudnia 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku:

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

	Razem	nieprzeterminowane	<30 dni	30-90 dni	90-180 dni	180-360 dni	> 360 dni
31 grudnia 2017	86 870,91	79 089,00	3 844,86	0,00	0,00	0,00	3 937,05
31 grudnia 2016	417 102,66	148 576,10	73 800,00	73 800,00	116 989,51	0,00	3 937,05

11. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Zmiany odpisu aktualizującego wartość należności były następujące:

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia	3 937,05	3 937,05
Zwiększenia	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	3 937,05	3 937,05

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

12. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 574 191,00	71 096,00
*pośrednictwo finansowe przy emisji obligacji	298 444,99	0,00
Razem długoterminowe	2 872 635,99	71 096,00
*pośrednictwo finansowe przy emisji obligacji	449 370,36	180 555,60
*polisy	20 262,68	0,00
*koszty na przełomie roku	15 647,59	0,00
*pozostałe	1 856,00	7 000,00
Razem krótkoterminowe	487 136,63	187 555,60

13. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO RACHUNKU PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Środki pieniężne w banku	79 142,20	200 390,10
- rachunki bieżące	79 142,20	200 390,10
Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
Inne środki pieniężne	0,00	0,00
Środki pieniężne, razem	79 142,20	200 390,10

14. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Na dzień 31 grudnia 2017 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 9.700.000,0 złotych i był podzielony na 9.700.000,0 akcji o wartości nominalnej 1,00 złotych każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

Stan na 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 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%

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. 28 marca 2018 roku struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 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	4 091 574	4 091 574	1,0	42,18%	42,18%
Andrzej Kowalski	4 131 781	4 131 781	1,0	42,60%	42,60%
pozostali akcjonariusze	1 476 645	1 476 645	1,0	15,22%	15,22%
RAZEM	9 700 000	9 700 000		100,00%	100,00%

15. INFORMACJE O PRZYCHODACH I KOSZTACH Z TYTUŁU BŁĘDÓW POPEŁNIONYCH W LATACH UBIEGŁYCH ODNOSZONYCH W ROKU OBROTOWYM NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) WLASNY Z PODANIEM ICH KWOT I RODZAJU

W roku obrotowym Spółka nie dokonała korekty błędów lat ubiegłych.

16. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Krótkoterminowe		
Pożyczki oprocentowane wg stopy 8-8,5%	249 465,06	0,00
Inne - odsetki od obligacji	957 770,00	253 088,58
Inne - leasing finansowy	359 309,04	0,00
Razem krótkoterminowe	1 566 544,10	253 088,58
Długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	653 718,04	0,00
Obligacje 8-8,5% podmioty niepowiązane	65 000 000,00	10 000 000,00
Obligacje 8-8,5% FIZ	20 591 567,71	0,00
Pożyczki oprocentowane wg stopy 8-8,5%	4 462 247,91	0,00
Razem długoterminowe	90 707 533,66	10 000 000,00

Stan pożyczek otrzymanych na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku w spółce i2 Development S.A. przedstawiał się następująco:

Spółka	Wartość na dzień 31 grudnia 2017 roku	Wartość na dzień 31 grudnia 2016 roku
pożyczki krótkoterminowe w tym:	249 465,06	0,00
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	249 465,06	0,00
pożyczki długoterminowe w tym:	4 462 247,91	0,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp. k.	214 954,19	0,00
i2 Development sp. z o.o.	73 651,23	0,00
Kowalski Andrzej	4 173 642,49	0,00

17. PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY

Zarząd proponuje przeznaczenie zysku 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.

18. REZERWY

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

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku		Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	
	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy
Stan na dzień 1 stycznia	0,00	0,00	0,00	57 000,00
Zwiększenia	0,00	23 652,91	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	23 652,91	0,00	39 636,14
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	17 363,86
Stan na dzień 31 grudnia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00

Ze względu na młodą kadrę pracowniczą Spółka nie tworzy rezerw na świadczenia emerytalne i podobne.

W okresie sprawozdawczym Spółka utworzyła i wykorzystała rezerwę w kwocie 23.652,91 zł na koszty związane z likwidacją spółki i2 Investments SCSp .

19. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych na dzień 31 grudnia 2017 roku, przedstawiała się następująco:

(w złotych)	do 1 roku	1 - 3 lat	3 - 5 lat	> 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	0,00	25 053 815,62	0,00	0,00	25 053 815,62
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	0,00	65 653 718,04	0,00	0,00	65 653 718,04
a) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	65 000 000,00	0,00	0,00	65 000 000,00
b) z tytułu leasingu finansowego	0,00	653 718,04	0,00	0,00	653 718,04
Zobowiązania długoterminowe razem na dzień 31 grudnia 2017	0,00	90 707 533,66	0,00	0,00	90 707 533,66

W dniu 29 lutego 2016 roku jednostka dominująca w Grupie i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela seria A o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 28 lutego 2019 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,5% 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

Administradora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.

W dniu 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 Administradora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.

W dniu 01 lutego 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii B. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2 letnie, termin ich wykupu przypada na lipiec 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

W dniu 06 kwietnia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1 000 zł, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 07 października 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

Emisje obligacji na dzień 31 grudnia 2017 roku:

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	

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.

20. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Struktura wymagalności zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2017 roku, przedstawiała się następująco:

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	96 797,43	79 268,77
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych w tym:	60 946,47	119 637,50
*Podatek VAT	0,00	12 171,65
*Podatek dochodowy od osób fizycznych	18 460,00	70 161,00
*Pozostałe	42 486,47	37 304,85
Pozostałe zobowiązania	1 573 927,86	365 926,33
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	3 539,90	98 445,00
Inne zobowiązania, w tym:	1 570 387,96	267 481,33
*udzielone pożyczki	249 465,06	0,00
*leasing	359 309,04	0,00
*odsetki od obligacji	957 770,00	253 088,58
*pozostałe	3 843,86	14 392,75
Razem	1 731 671,76	564 832,60

21. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SOCJALNE

Spółka nie tworzy zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

22. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W okresie sprawozdawczym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

23. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na jej majątku.

24. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE

1. W dniu 21 grudnia 2015 Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia Projektu stanowiącą załącznik nr 12 do umowy Kredytu nr 15/0065 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Bulwar Staromiejski” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. z bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się na rzecz Banku egzekucji z zobowiązań wynikających z Umowy Wsparcia w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty stanowiącej 7,5% łącznej wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą i z prawem do wystąpienia przez Bank o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 października 2034 roku.
Wartość przyznanego kredytu wyniosła 114.000,00 tys. zł.
2. W dniu 24 października 2017 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Poręczenia stanowiącą załącznik nr 6 do umowy Kredytu dotyczącego finansowania projektu deweloperskiego „Awicenny” zawartej w dniu 22 września 2017 roku pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k. a bankiem finansującym. W związku z w/w umową poręczenia Poręczyciel (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się egzekucji na podstawie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego w celu umożliwienia bankowi finansującemu inwestycję, zaspokojenia się w przypadku

niewywiązania się Poręczyciela ze zobowiązań wynikających z Poręczenia udzielonego na podstawie w/w umowy poręczenia. Bank będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności powyższej egzekucji w terminie do 31 października 2023 r.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł

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

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł

Poręczenia wekslowe

1. W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV z późniejszymi aneksami o kredyt w rachunku bieżącym w PLN udzielonego spółce KPB Sp. z o.o. Wartość przyznanego kredytu wyniosła 2.000.000,00 zł. Wartość kredytu na dzień sporządzenia sprawozdania tj. 31 grudnia 2017 roku wynosi 519.119,96 zł.

25. SPRAWY SĄDOWE

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

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

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

26. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań pozabilansowych.

27. CHARAKTER I CEL GOSPODARCZY ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIKA FINANSOWY JEDNOSTKI

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiadała istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

28. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA PRZYCHODÓW NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w 2017 i 2016 roku była następująca:

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

Rodzaj działalności (w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
przychody z umów dot. usług administracyjno-biurowych	1 484 050,00	1 696 000,00
przychody ze sprzedaży usług najmu	263 825,06	0,00
Przychody netto ze sprzedaży, razem	1 747 875,06	1 696 000,00

Całość przychodów ze sprzedaży w bieżącym i poprzednim roku obrotowym została osiągnięta w obrocie krajowym.

Od 01 lipca 2015 roku Spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy zależnych i powiązanych ze spółką.

29. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANIEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

Od 01 lipca 2015 Spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy Kapitałowej - zależnych i powiązanych ze Spółką.

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

30. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

(w złotych)	Okres od 01-01-2017 do 31-12-2017	Okres od 01-01-2016 do 31-12-2016
Zysk/ (strata) brutto	36 595 940,94	37 379 574,41
(-) Przychody roku bieżącego nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	-65 786 117,88	-39 868 217,74
odsetki od pożyczek naliczone	-5191993,39	-1695694,79
aktualizacja certyfikatów FIZ	-59 334 110,01	-38 154 226,83
inne	-20 014,48	-18 296,12
zaliczki na poczet zysku	-1 240 000,00	0,00
(+) Koszty roku bieżącego nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	2 230 604,10	666 899,83
-odsetki naliczone od pożyczek i obligacji	1 216 476,23	253 088,58
=amortyzacja	74 638,27	0,00
- koszty reprezentacji	74 260,46	75 959,43
- odsetki budżetowe	475,60	110,10
- niezapłacone faktury	0,00	0,00
- należności spisane, odpisy na należności	0,00	0,00
- podróże służbowe	17868,70	52238,09
- odsetki od kredytu	0,00	0,00
- niewypłacone wynagrodzenia	4 873,00	120 000,00
-rezerwy na koszty sądowe	0,00	0,00

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

-koszty związane z likwidacją spółki SCSP	755 981,47	0,00
- inne	86 030,37	165 503,63
(+) Przychody roku poprzedniego podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00	0,00
(-) Koszty roku poprzedniego uznane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym	295 874,00	645 400,27
- odsetki od pożyczek i obligacji zapłacone	175 874,00	27 554,39
wypłacone wynagrodzenia z poprzedniego roku	120 000,00	360 000,00
-zapłacone faktury z poprzedniego roku	0,00	257 845,88
(+/-) Inne różnice	11 096 818,70	-100 000,00
-strata podatkowa wynikająca z udziałów w spółkach	11 153 664,32	0,00
-leasing	243154,38	0,00
- poręczenie kredytu	300 000,00	-100000,00
+zysk z tyt. objęcia udziałów	0,00	0,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-38 352 265,54	-2 367 143,77
Stawka podatkowa	0,19	0,19
Podatek dochodowy (bieżący)	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-5 077 806,00	-373 795,00
Podatek dochodowy – razem	-5 077 806,00	-373 795,00

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

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

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

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:</i>		
naliczone odsetki od pożyczek	1 991 669,00	322 182,00
leasing	32 246,00	0,00
Różnice kursowe	3 803,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 027 718,00	322 182,00
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:</i>		
naliczone odsetki od pożyczek i kredytu	2 388 692,00	0,00
strata	4 234 592,00	0,00
niezapłacone faktury	209,00	209,00
niewypłacone wynagrodzenia	926,00	22 800,00
odsetki od obligacji	230 019,00	48 087,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 854 438,00	71 096,00
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto	6 854 438,00	71 096,00

31. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

(w złotych)	Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	487,96	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne, w tym:	23 474,09	17 365,95
*sprzedaż wyposażenia	11 251,44	0,00
*pozostałe- przychody z likwidacją spółki, zaokrąglenia	12 222,65	17 363,86
Pozostałe przychody operacyjne, razem	23 962,05	17 365,95

32. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

(w złotych)	Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne, w tym:	47 772,01	7 381,16
*inne: koszty rozprawy sądowej, zaokrąglenia	47 772,01	7 381,16
Pozostałe koszty operacyjne, razem	47 772,01	7 381,16

33. PRZYCHODY FINANSOWE

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

(w złotych)	Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zyski z tytułu udziału w innych jednostkach,	1 240 000,00	0,00
Odsetki, w tym:	5 215 417,63	1 766 453,79
*odsetki od pożyczek	5 191 993,39	1 695 694,79
*odsetki bankowe	22 442,98	70 759,00
Zysk ze zbycia inwestycji	120,19	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji (wycena FIZ)	59 334 110,01	38 154 226,83
Inne	0,00	359,26
Przychody finansowe, razem	65 789 647,83	39 921 039,88

34. KOSZTY FINANSOWE

(w złotych)	Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Odsetki, w tym:	25 959 777,99	908 646,60
*odsetki od pożyczek	5 847,91	18 063,97
* odsetki dla pozostałych zobowiązań	166,38	878,31
*odsetki budżetowe	475,60	110,10
*odsetki od obligacji	25 953 288,10	886 388,58
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne, w tym:	1 139 736,42	69 444,40
*koszty pośrednictwa finansowego	413 490,25	69 444,40
*spisana pożyczka spółki likwidowanej	708 735,33	0,00
*odsetki od leasingu finansowego	9 695,00	0,00
*różnice kursowe	7 815,84	0,00
Koszty finansowe, razem	27 099 514,41	978 091,00

W kosztach finansowych na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka naliczyła odsetki od posiadanych certyfikatów inwestycyjnych Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Wratislavia Project. Na dzień 31 grudnia 2017 roku spółka posiadała certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Wratislavia Project o łącznej wartości 286.856.725,96 złotych.

35. WARTOŚĆ BILANSOWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WYCENIANAYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ

Spółka posiada certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego prezentowane jako długoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które wyceniane są do

wartości godziwej przez wynik finansowy, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji przychodów i kosztów finansowych. Szczegółowe informacje dotyczące wyceny certyfikatów na dzień bilansowy zawiera nota 8.1.

36. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Grupa zatrudnionych	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Zarząd	0,00	0,00
Pracownicy umysłowi	17,00	19,00
Pracownicy fizyczni	0,00	0,00
Zatrudnienie, razem	17,00	18,00

Tabela przedstawia stan zatrudnienia na umowę o pracę, zarząd zatrudniony jest na podstawie umów z tytułu powołania.

37. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku i dnia 31 grudnia 2016 roku w podziale na rodzaje usług:

(w złotych)	Okres od 01-01-2017 do 31-12-2017	Okres od 01-01-2016 do 31-12-2016
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania Grupy	60 000,00	104 500,00
Inne usługi poświadczające	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Razem, w tym:	60 000,00	104 500,00
- należne na dzień bilansowy	31 500,00	104 500,00
- wypłacone na dzień bilansowy	28 500,00	104 500,00

W dniu 05 lipca 2017 roku spółka i2 Development S.A. podpisała z firmą BONA FIDE Luiza Berg Audyt Doradztwo umowę o badanie sprawozdań finansowych Grupy. Przedmiotem umowy jest przeprowadzenie przeglądu i badania w zakresie:

- śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego spółki i2 Development Spółka Akcyjna sporządzonego za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2017 roku oraz wg stanu na dzień 30 czerwca 2018 roku, sporządzonego według MSR/MSSF (przeгляд),
- śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development sporządzonego wg stanu na 30 czerwca 2017 roku raz wg stanu na dzień 30 czerwca 2018 roku, zgodnie z MSR/MSSF (przeгляд),
- rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego spółki i2 Development Spółka Akcyjna sporządzonego na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku, zgodnie z MSR/MSSF,
- rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development sporządzonego wg stanu na 31 grudnia 2017 roku oraz wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku, zgodnie z MSR/MSSF.

Umowa została zawarta na okres od 25 lipca 2017 roku do 28 marca 2019 roku.

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony
	31 grudnia 2017
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	45 000,00
Przegląd sprawozdań finansowych	15 000,00
RAZEM	60 000,00

38. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH

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

Wynagrodzenia (w złotych)	Okres od 01-01-2017 do 31-12-2017	Okres od 01-01-2016 do 31-12-2016
Zarząd Spółki, w tym:*	840 000,00	1 440 000,00
Marcin Misztal - Prezes Zarządu	420 000,00	720 000,00
Kowalski Andrzej - Wiceprezes Zarządu	420 000,00	720 000,00
Rada Nadzorcza**	0,00	0,00
Wynagrodzenia, razem	840 000,00	1 440 000,00

* Powyższe wynagrodzenia obejmują wynagrodzenia z tyt. powołania

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

39. INFORMACJE O TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

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

40. INFORMACJE O KWOTACH ZALICZEK, KREDYTÓW, POŻYCZEK I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH JEDNOSTKI

Zarówno w roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2017 roku jak i w roku poprzednim Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących oraz administrujących żadnych pożyczek, kredytów, zaliczek i świadczeń o podobnym charakterze.

41. INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Spółka nie podejmowała wspólnych przedsięwzięć, które nie podlegają konsolidacji.

42. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

a) Grupa kapitałowa

Spółka funkcjonuje w ramach grupy kapitałowej i2 Development S.A. i jest jednostką dominującą, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

b) Podmioty zależne, współzależne, stowarzyszone, powiązane.

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

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Sprzedaż	804 993,41	804 993,41
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	73 800,00	412 200,51

pozostałe spółki powiązane sprzedaż

(w złotych)	Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o.	0,00	256 000,00
i2 Development Sp. z o.o.	793 610,84	720 000,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	20 808,77	0,00
Finanse sp. z o.o.	80 022,87	0,00
RAZEM	894 442,48	976 000,00

pozostałe spółki powiązane – zakupy

(w złotych)	Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
i2 Finanse Sp. z o.o.	91 800,00	45 000,00
i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k.	192 000,00	0,00
RAZEM	283 800,00	45 000,00

pozostałe powiązane – pożyczki

(w złotych)	Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
otrzymane		
i2 Finanse Sp. z o.o.	45 000,00	100 100,00
i2 Development sp. z o.o.	252 500,00	50 000,00
Andrzej Kowalski	4 190 900,00	0,00
spłacone		
Marcin Misztal	0,00	216 186,27
i2 Finanse Sp. z o.o.	45 000,00	953 475,48
i2 Development sp. z o.o.	180 000,00	121 000,00

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.

c) Transakcje zawarte na warunkach nierynkowych

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę ze stronami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

43. WYKAZ PODMIOTÓW, W KTÓRYCH SPÓŁKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM PODMIOTU

31 grudnia 2017 roku

Nazwa podmiotu	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Udział w kapitale własnym (%)	wartość kapitału własnego	zysk/strata za rok 2017
1. Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	1 000 000,00	100,00%	-975 071,29	-592 385,08
2. Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%	-198 007,73	-254 926,93
3. i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	Wrocław	3 920,00	79,99%	-67 220,87	-72 220,87

31 grudnia 2016 roku

Nazwa podmiotu	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Udział w kapitale własnym (%)	wartość kapitału własnego	zysk/strata za rok 2016
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	1 000 000,00	100,00%	-383 186,21	-790 317,44
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%	56 919,20	-141 819,77

Procentowy udział w prawach głosu odpowiada udziałowi w kapitale zakładowym.

44. ODSTĄPIENIE OD SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A..

45. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

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

46. INSTRUMENTY FINANSOWE

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

korygowane w przypadku zidentyfikowania obszarów, w których poziom ryzyka przewyższa poziom zaakceptowany przez Zarząd Spółki.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Spółkę z kredytów bankowych. Powyższe instrumenty finansowe oparte są o zmienne stopy procentowe i narażają Spółkę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych.

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

Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie 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.

Ryzyko walutowe

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

Przychody i koszty odsetkowe wynikające z zawartych kontraktów

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

Kategoria aktywów/ pasywów	Odsetki zrealizowane	Odsetki naliczone (niezrealizowane)		
		do 3 m-cy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
Pożyczki udzielone i należności własne	981,26	0,00	5 201 025,31	0,00
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	10 336,98	0,00	5847,91	0,00
Długoterminowe zobowiązania finansowe	24 574 780,00	0,00	1 378 508,10	0,00

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

Kategoria aktywów/ pasywów	Odsetki zrealizowane	Odsetki naliczone (niezrealizowane)		
		do 3 m-cy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
Pożyczki udzielone i należności własne	0,00	0,00	1 695 694,79	0,00
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	4 194,05	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe zobowiązania finansowe	651 363,97	0,00	253 088,58	0,00

47. RELACJE MIĘDZY PRAWNYM NASTĘPCĄ A SPÓŁKĄ ORAZ OKREŚLENIE SPOSOBU I ZAKRESU PRZEJĘCIA AKTYWÓW I PASYWÓW

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

48. RÓŻNICE W WARTOŚCI UJAWNIONYCH DANYCH ORAZ ISTOTNE RÓŻNICE DOTYCZĄCE PRZYJĘTYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI POMIĘDZY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM SPORZĄDZONYM ZGODNIE Z POLSKIMI ZASADAMI RACHUNKOWOŚCI A SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, KTÓRE ZOSTAŁY SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MSR

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

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej, która ma obowiązek sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie ze standardami MSSF przyjętymi przez UE. Grupa Kapitałowa, w której Spółka jest jednostką dominującą, sporządziła swoje pierwsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF przyjętymi przez UE za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku. Grupa wybrała 1 stycznia 2014 roku jako dzień przejścia na MSSF. Data przejścia przez Spółkę na MSSF nie może być definitywnie ustalona, ponieważ Spółka ani nie podjęła decyzji odnośnie tej daty, ani nie sporządziła swego pierwszego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez UE. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała MSSF 1 „Zastosowanie po raz pierwszy Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej” („MSSF 1”), który muszą stosować wszystkie spółki przechodzące na MSSF. MSSF 1 wymaga, aby wszystkie jednostki, które uprzednio w swoich sprawozdaniach finansowych nie zamieściły wyraźnego i bezwarunkowego stwierdzenia ich zgodności z MSSF, były traktowane jako jednostki stosujące MSSF po raz pierwszy.

Zgodnie z wymogami MSSF 1, Spółka zobowiązana jest do stosowania tych samych zasad rachunkowości, obowiązujących na dzień sprawozdawczy, sporządzając bilans otwarcia według MSSF oraz przez wszystkie okresy zaprezentowane w jej pierwszym sprawozdaniu sporządzonym zgodnie z MSSF. Przy ustalaniu bilansu otwarcia MSSF 1 przewiduje kilka kategorii zwolnień od tej zasady, a Spółka może skorzystać z jednego lub kilku takich zwolnień jednocześnie. Zarząd spodziewa się, że Spółka nie skorzysta z tych zwolnień. Natomiast Spółka skorzysta z wycen, które zostały sporządzone dla posiadanych przez Spółkę nieruchomości inwestycyjnych na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania grupy i2 Development S.A.

Niniejsza nota objaśniająca, opisująca różnice między MSSF i PZR, została sporządzona bez uwzględnienia wpływu wymogów lub opcji zawartych w MSSF 1 ze względu na ograniczenia przedstawione powyżej.

Uzgodnienie oraz objaśnienie głównych różnic w wartościach danych ujawnionych zgodnie z PZR i MSSF, dotyczących kapitału własnego (aktywów netto) i wyniku finansowego netto, zostało sporządzone na podstawie standardów MSSF obowiązujących na dzień 31 grudnia 2015 roku. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wprowadza w sposób ciągły zmiany do obowiązujących standardów rachunkowości oraz wydaje szereg nowych standardów. Ponadto, proces przyjmowania niektórych standardów MSSF przez UE jeszcze się nie zakończył. Proces ten może mieć wpływ na przedstawione różnice. W związku z tym, dane porównawcze zgodne z MSSF, które mogą zostać zamieszczone w pierwszym sprawozdaniu finansowym MSSF sporządzonym w przyszłości przez Spółkę, mogą różnić się od danych finansowych zgodnych z MSSF, które zostały ujawnione w niniejszej nodzie objaśniającej.

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

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

- a) Wyceny aktywów finansowych zaklasyfikowanych do kategorii dostępnych do sprzedaży – według PZR aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat. Natomiast zgodnie z MSSF zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są ujmowane w kapitale z aktualizacji wyceny do momentu sprzedaży inwestycji lub obniżenia się jej wartości.
- b) Wycena certyfikatów inwestycyjnych Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (Wratislavia Project FIZ AN) zaklasyfikowanych do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży – według PZR Spółka zaklasyfikowała certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project FIZ AN jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat. W ujęciu zgodnym z Ustawą o rachunkowości oraz ustawą o funduszach inwestycyjnych, Wratislavia Project FIZ AN nie jest ujmowany jako jednostka zależna od i2 Development S.A. Natomiast zgodnie z MSSF certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project FIZ AN ujmowane są jak udziały w jednostkach zależnych, wyceniane według kosztu/ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Jedynie kompletne sprawozdanie finansowe obejmujące bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale i rachunek przepływów pieniężnych, a także dane porównywalne i noty objaśniające, może przekazywać pełny i rzetelny obraz sytuacji finansowej spółki, wyników jej działalności oraz przepływów pieniężnych zgodnie z MSSF.

Prezentacja niektórych pozycji sprawozdań finansowych wg polskich zasad rachunkowości i MSSF może się różnić. Różnice w prezentacji nie będą miały wpływu na kapitał własny i wynik netto Spółki. Między innymi Spółka mogłaby dla celów MSSF inaczej prezentować rachunek zysków i strat.

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

	Okres od 01-01-2017 do 31-12-2017	Okres od 01-01-2016 do 31-12-2016
Zysk netto wg sprawozdania finansowego sporządzonego	41 673 746,94	37 005 779,41
zgodnie z PZR		
Wycena certyfikatów FIZ	59 334 110,01	38 154 226,83
Zysk netto wg sprawozdania finansowego MSSF	-17 660 363,07	-1148 447,42

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Kapitał własny wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z PZR	280 897 038,95	257 653 292,01
Wycena certyfikatów FIZ	59 334 110,01	38 154 226,83
Kapitał własny wg sprawozdania finansowego MSSF	221 562 928,94	219 499 065,18

49. KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY POZYCJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

Na dzień bilansowy w Spółce wystąpiły transakcje zawarte w walutach obcych, do wyceny których zastosowano następujący kurs wynikający z tabeli NPB nr 251/A/NBP/2017 z dnia 29 grudnia 2017 roku:

Pozycja: Udzielone pożyczki długoterminowe, zastosowany kurs 1 EURO = 4,1709 złotych.

50. INNE INFORMACJE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA OCENĘ SYTUACJI FINANSOWEJ, MAJĄTKOWEJ ORAZ WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI.

Wszystkie istotne informacje zostały ujęte w notach niniejszego sprawozdania finansowego.

51. SKORYGOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE I PORÓWNYWALNE DANE FINANSOWE O WSKAŹNIK INFLACJI

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

52. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zdarzenia, opisane poniżej:

- a) 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.
- b) 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 przekazana na kapitał zapasowy Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o..
- c) 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.
- d) W dniu 7 lutego 2018 Spółka spłaciła pożyczkę otrzymaną od Andrzeja Kowalskiego w wysokości 1 mln EURO wraz z należnymi odsetkami.
- e) W dniu 21 marca 2018 roku dotychczasowy Wiceprezes Zarządu Pan Andrzej Kowalski złożył rezygnację z pełnionej funkcji, Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację i odwołała Pana Andrzeja

Kowalskiego z pełnionej funkcji. W związku z 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

Joanna Adamczuk

Osoba, której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 28 marca 2018 roku