



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

Wrocław, 25 kwietnia 2019 roku

## Spis treści

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

III.	Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny) .....	21
IV.	Zestawienie zmian w kapitale własnym.....	22
V.	Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) .....	24
VI.	Dodatkowe noty objaśniające .....	26
1.	Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego .....	26
2.	Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.....	26
3.	Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym .....	26
4.	Korekta błęd.....	26
5.	Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy .....	26
6.	Wartości niematerialne i prawne.....	28
7.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	29
8.	Inwestycje .....	32
8.1	Inwestycje długoterminowe.....	32
8.2	Inwestycje krótkoterminowe.....	36
9.	Nakłady na inwestycje .....	37
10.	Zapasy w cenie sprzedaży netto .....	38
11.	Należności krótkoterminowe.....	39
12.	Odpisy aktualizujące wartość należności .....	39
13.	Rozliczenia międzyokresowe .....	40
14.	Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych .....	40
15.	Kapitał podstawowy .....	40
16.	Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.....	41
17.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe .....	41
18.	Podział zysku/ pokrycie straty.....	42
19.	Zysk/strata na 1 akcję.....	42
20.	Rezerwy .....	43
21.	Zobowiązania długoterminowe .....	43
22.	Zobowiązania krótkoterminowe.....	46
23.	Aktywa i zobowiązania socjalne .....	46

24. Rozliczenia międzyokresowe bierne .....	47
25. Zobowiązania wobec budżetu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli .....	47
26. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki .....	47
27. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także weksłowe.....	47
28. Sprawy sądowe .....	48
29. Zobowiązania pozabilansowe .....	48
30. Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki .....	48
31. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów .....	48
32. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym .....	49
33. Koszty w układzie rodzajowym .....	49
34. Podatek dochodowy .....	49
35. Pozostałe przychody operacyjne .....	54
36. Pozostałe koszty operacyjne.....	54
37. Przychody finansowe .....	54
38. Koszty finansowe .....	55
39. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.....	55
40. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe .....	55
41. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	55
42. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących .....	56
43. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze strnami powiązanymi .....	57
44. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki.....	57
45. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji .....	57
46. Informacje o grupie kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi .....	57
47. Wykaz podmiotów, w których spółka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym podmiotu .....	59
48. Odstąpienie od sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	60

49. Połączenie spółek handlowych.....	60
50. Instrumenty finansowe .....	60
51. Relacje między prawnym następcą a spółką oraz określenie sposobu i zakresu przejęcia aktywów i pasywów .....	61
52. 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.....	61
53. Kursy przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego wyrażonych w walutach obcych .....	63
54. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy jednostki.....	63
55. Skorygowane sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe o wskaźnik inflacji.....	64
56. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	64

# **I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

## **1. Informacje ogólne**

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku.

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

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

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

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

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

Od 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 2018 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania przedstawiał się następująco:

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu,
- Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes 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 wspólna kadencja Zarządu Emitenta zakończyła 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

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

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

**Stan akcjonariatu Spółki** na dzień 31 grudnia 2018 roku przedstawiał się następująco:

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

**Stan akcjonariatu Spółki** na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. 25 kwietnia 2019 roku przedstawiał się następująco:

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

## **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 2018 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. 2019.351, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”).

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego.

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

### **4.2. Wartości niematerialne i prawne**

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

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

*Oprogramowanie komputerowe – 2 lata*

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

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

### **4.3. Środki trwałe**

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



Spółka nie posiada środków trwałych, które podlegały przeszacowaniu.

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

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

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

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

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

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

#### **4.4. Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe**

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

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

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

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

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

#### 4.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

#### 4.7. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane w wysokości skorygowanej ceny nabycia. 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:

	<b>Kategoria</b>	<b>Sposób wyceny</b>
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. Kwotą 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.

#### **4.7. Zapasy**

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

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

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

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

#### **4.8. Należności krótko- i długoterminowe**

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

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

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

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

#### **4.9. Inwestycje krótkoterminowe**

Inwestycje krótkoterminowe wycenia się na dzień bilansowy według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Udzielone przez Spółkę pożyczki wyceniane są w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej z zachowaniem zasady ostrożności. Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po średnim kursie NBP.

#### **4.10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

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

#### **4.10. Rozliczenia międzyokresowe**

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

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

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

#### **4.11. Kapitały własne**

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

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.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, z przeniesienia kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny oraz z nadwyżki wartości emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej, pomniejszonej o koszty tej emisji. Pozostała część kosztów emisji zaliczana jest do kosztów finansowych

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

#### **4.12. Rezerwy**

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

#### **4.13. 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 Zobowiązania handlowe**

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

#### **4.15 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. Leasing**

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

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

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

#### **4.16 Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)**

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

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

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji 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.

#### **4.17 Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

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

#### **4.19 Sprzedaż towarów i produktów**

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

#### **4.19 Świadczenie usług**

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

Koszty sprzedanych towarów i produktów obejmują koszty sprzedanych towarów, produktów oraz koszty sprzedaży i ogólnego zarządu związane z działalnością podstawową. Składnikami kosztów sprzedaży są głównie koszty: transportu towarów do odbiorcy, zużycia materiałów i energii (paliwo), opakowań zbiorczych, zewnętrznej obsługi transakcji sprzedaży, wykonywanej poprzez udział w wystawach, pokazach, targach, a także związanej z tym reklamy, reklamy skierowanej do masowego odbiorcy, prowizji przedstawicieli związanej z aktywizacją sprzedaży, ubezpieczenia towarów w czasie transportu, koszty użytkowania środków trwałych przez działy handlowe spółki, koszty użytkowania znaków towarowych.

#### **4.20 Pozostałe przychody i koszty operacyjne**

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

#### **4.21. Przychody i koszty finansowe**

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

#### **4.22. 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).

#### **4.21 Odsetki**

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



## II. Bilans

na dzień 31 grudnia 2018 roku

### Aktywa

[w złotych]		Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>653 820 808,91</b>	<b>637 103 624,65</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>3 534,00</b>	<b>8 245,92</b>
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	3 534,00	8 245,92
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>1 440 107,77</b>	<b>1 832 387,37</b>
1.	Środki trwałe	1 440 107,77	1 832 387,37
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	521 477,84	584 687,24
c)	urządzenia techniczne i maszyny	1 508,00	2 639,00
d)	środki transportu	861 970,19	1 173 050,23
e)	inne środki trwałe	55 151,74	72 010,90
2.	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>645 732 171,53</b>	<b>628 110 108,37</b>
1.	Nieruchomości	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	645 732 171,53	628 110 108,37
a)	w jednostkach powiązanych	642 255 415,37	628 110 108,37
	- udziały lub akcje	272 017 842,87	269 011 329,19
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	59 506 047,86	72 242 053,22
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	310 731 524,64	286 856 725,96
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	3 476 756,16	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	3 476 756,16	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6 644 995,61</b>	<b>7 152 882,99</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 981 862,00	6 854 438,00

2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	663 133,61	298 444,99
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>79 462 795,80</b>	<b>6 262 746,91</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>22 563 427,58</b>	<b>2 000 000,00</b>
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	20 244 396,58	0,00
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	2 319 031,00	2 000 000,00
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>103 979,45</b>	<b>3 696 468,08</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	52 014,06	3 082 933,86
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	52 014,06	82 933,86
	- do 12 miesięcy	52 014,06	82 933,86
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	inne	0,00	3 000 000,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	51 965,39	613 534,22
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	47 257,02	0,00
	- do 12 miesięcy	47 257,02	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	0,00	583 420,37
c)	inne	4 708,37	30 113,85
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>54 302 767,85</b>	<b>79 142,20</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	54 302 767,85	79 142,20
a)	w jednostkach powiązanych	48 873 099,67	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	48 873 099,67	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	624 697,47	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	624 697,47	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 804 970,71	79 142,20
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 804 970,71	79 142,20
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 492 620,92</b>	<b>487 136,63</b>
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Aktywa razem</b>	<b>733 283 604,71</b>	<b>643 366 371,56</b>

Pasywa

[w złotych]		Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
<b>A.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>266 016 254,92</b>	<b>280 897 038,95</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>9 700 000,00</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>81 379 038,95</b>	<b>50 569 292,01</b>
	- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	31 555 234,65	31 555 234,65
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	<b>943 000,00</b>	<b>943 000,00</b>
	- z aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>178 011 000,00</b>
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
	- na udziały własne	0,00	0,00
<b>V.</b>	<b>Zysk/ (strata) z lat ubiegłych</b>	0,00	0,00
<b>VI.</b>	<b>Zysk/ (strata) netto</b>	<b>-4 016 784,03</b>	<b>41 673 746,94</b>
<b>VII.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>467 267 349,79</b>	<b>362 469 332,61</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>2 577 626,00</b>	<b>2 027 718,00</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 577 626,00	2 027 718,00
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
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>423 657 146,75</b>	<b>358 709 942,85</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	324 313 747,25	293 056 224,81
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	99 343 399,50	65 653 718,04
	a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	99 050 700,00	65 000 000,00
	c) inne zobowiązania finansowe	292 699,50	653 718,04
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	e) inne	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>41 032 577,04</b>	<b>1 731 671,76</b>
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	763 187,58	286 267,38
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	146 040,46	36 802,32
	- do 12 miesięcy	146 040,46	36 802,32
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	617 147,12	249 465,06
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	40 269 389,46	1 445 404,38
	a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	26 091 570,79	957 770,00

c)	inne zobowiązania finansowe	318 583,21	359 309,04
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	10 269 422,99	59 995,11
	- do 12 miesięcy	1 749 422,99	59 995,11
	- powyżej 12 miesięcy	8 520 000,00	0,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	3 314 814,82	0,00
f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych	272 707,77	60 946,47
h)	z tytułu wynagrodzeń	709,85	3 539,90
i)	inne	1 580,03	3 843,86
3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>Pasywa razem</b>		<b>733 283 604,71</b>	<b>643 366 371,56</b>

### III. Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

[w złotych]	01-01-2018- 31-12-2018	01-01-2017- 31-12-2017
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>27 038 045,77</b>	<b>1 747 875,06</b>
- od jednostek powiązanych	26 976 115,26	1 699 435,89
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	25 200 000,00	0,00
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>25 191 487,00</b>	<b>0,00</b>
- jednostkom powiązanym	25 191 487,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0,00	0,00
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	25 191 487,00	0,00
<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 846 558,77</b>	<b>1 747 875,06</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>3 661 696,19</b>	<b>3 818 257,58</b>
<b>F. Zysk/strata ze sprzedaży</b>	<b>-1 815 137,42</b>	<b>-2 070 382,52</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>13 228,38</b>	<b>23 962,05</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	487,96
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	13 228,38	23 474,09
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>99 447,75</b>	<b>47 772,01</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	85 270,11	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	14 177,64	47 772,01
<b>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-1 901 356,79</b>	<b>-2 094 192,48</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>	<b>30 959 461,51</b>	<b>65 789 647,83</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	1 240 000,00
a) od jednostek powiązanych	0,00	1 240 000,00
b) od jednostek pozostałych w tym:	0,00	0,00
-w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	7 084 662,83	5 215 417,63
- od jednostek powiązanych	6 972 044,51	5 192 974,65
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	120,19
- od jednostek powiązanych	0,00	120,19
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	23 874 798,68	59 334 110,01
V. Inne	0,00	0,00
<b>K. Koszty finansowe</b>	<b>31 450 031,75</b>	<b>27 099 514,41</b>
I. Odsetki, w tym:	30 226 979,39	25 959 777,99
- dla jednostek powiązanych	23 387 359,57	21 426 586,01
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	1 223 052,36	1 139 736,42
<b>L. Zysk (strata) brutto</b>	<b>-2 391 927,03</b>	<b>36 595 940,94</b>
<b>M. Podatek dochodowy</b>	<b>1 624 857,00</b>	<b>-5 077 806,00</b>
<b>N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>O. Zysk (strata) netto</b>	<b>-4 016 784,03</b>	<b>41 673 746,94</b>

## IV. Zestawienie zmian w kapitale własnym

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>280 897 038,95</b>	<b>257 653 292,01</b>
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>280 897 038,95</b>	<b>257 653 292,01</b>
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 700 000,00	9 700 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-podniesienie kapitału	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	50 569 292,01	31 993 512,60
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	30 809 746,94	18 575 779,41
a) zwiększenie (z tytułu)	30 809 746,94	18 575 779,41
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	30 809 746,94	18 575 779,41
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia kosztów emisji	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	81 379 038,95	50 569 292,01
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
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	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	41 673 746,94	37 005 779,41
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	41 673 746,94	37 005 779,41
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	41 673 746,94	37 005 779,41

-pokrycie straty z lat ubieglych	0,00	0,00
-przekazanie zysku na kap.zapasy	30 809 746,94	18 575 779,41
-wypłata dywidendy	10 864 000,00	18 430 000,00
7.3. Zysk z lat ubieglych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubieglych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubieglych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubieglych do pokrycia	0,00	0,00
- błąd lat ubieglych	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubieglych	0,00	0,00
7.6. Strata z lat ubieglych na koniec okresu	0,00	0,00
7.7. Zysk/ (strata) z lat ubieglych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	-4 016 784,03	41 673 746,94
a) zysk netto	0,00	41 673 746,94
b) strata netto	-4 016 784,03	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ )</b>	<b>266 016 254,92</b>	<b>280 897 038,95</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## V. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I. Zysk/ (strata) netto</b>	-4 016 784,03	41 673 746,94
<b>II. Korekty razem</b>	<b>-6 698 123,85</b>	<b>-49 808 226,24</b>
1. Amortyzacja	360 976,60	135 924,93
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	-18 485,26	11 716,61
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	23 546 001,90	19 535 856,36
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-23 789 528,57	-58 621 461,75
5. Zmiana stanu rezerw	549 908,00	1 705 536,00
6. Zmiana stanu zapasów	-20 563 427,58	-2 000 000,00
7. Zmiana stanu należności	591 988,63	-3 281 648,82
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	14 122 039,34	87 218,45
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 497 596,91	-7 381 368,02
10. Inne korekty	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>-10 714 907,88</b>	<b>-8 134 479,30</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>53 132 354,29</b>	<b>29 527 520,97</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	7 319,52
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	53 132 354,29	29 520 201,45
a) w jednostkach powiązanych	53 132 354,29	29 520 201,45
-zbycie aktywów finansowych	0,00	220,19
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	52 589 554,20	28 279 000,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	1 240 000,00
- odsetki	542 800,09	981,26
- 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
<b>II. Wydatki</b>	<b>-86 420 446,50</b>	<b>-57 815 905,41</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	-966 592,70
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-86 420 446,50	-56 849 312,71
a) w jednostkach powiązanych	-86 420 446,50	-56 849 312,71
- nabycie aktywów finansowych	0,00	-160 642,80
- udzielone pożyczki długoterminowe	-86 420 446,50	-56 688 669,91
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
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-33 288 092,21</b>	<b>-28 288 384,44</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>93 730 444,71</b>	<b>59 656 400,00</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	24 679 744,71	4 656 400,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	69 050 700,00	55 000 000,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-45 001 616,11</b>	<b>-23 354 784,16</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-10 864 000,00	-18 430 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-15 328 001,00	-180 000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-10 000 000,00	-682 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-450 999,56	-233 459,38
8. Odsetki	-7 964 864,04	-3 829 324,78
9. Inne wydatki finansowe	-393 751,51	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>48 728 828,60</b>	<b>36 301 615,84</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>4 725 828,51</b>	<b>-121 247,90</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>4 725 828,51</b>	<b>-121 247,90</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-7,53	0,00
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>79 142,20</b>	<b>200 390,10</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>	<b>4 804 970,71</b>	<b>79 142,20</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

## **VI. Dodatkowe noty objaśniające**

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

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

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

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

### **3. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym**

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości, poza zwiększeniem progu dla środków trwałych uznawanych za środki trwale o niskiej wartości.

Zmieniono sposób prezentacji dla następujących pozycji:

Począwszy od 1 stycznia 2018 roku Spółka zmieniła sposób prezentacji rachunku zysków i strat z wariantu porównawczego na wariant kalkulacyjny. Dane porównawcze zostały przygotowane także w wariantcie kalkulacyjnym.

W okresie porównywalnym udziały w spółkach i2 Development Sp. z o.o. oraz i2 Development Sp. z o.o. P2 Spółka komandytowa oraz zobowiązania z tytułu emisji obligacji nabytych przez FIZ prezentowane były przez Spółkę „per saldo” (szykiem zwartym) w sprawozdaniu finansowym. W niniejszym sprawozdaniu kwoty te prezentowane są szykiem rozwartym.

Od 1 stycznia 2018 roku za środki trwale o niskiej wartości uznaje się aktywa, których wartość początkowa nie przekracza 10.000,00 złotych.

### **4. Korekta błędu**

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

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

W okresie sprawozdawczym dokonano zmian w sposobie prezentacji niektórych pozycji – wszystkie opisano powyżej w nocie numer 3.

Zmianę prezentacji udziałów w spółkach i2 Development Sp. z o.o. oraz i2 Development Sp. z o.o. P2 Spółka komandytowa oraz zobowiązań z tytułu emisji obligacji nabytych przez FIZ przedstawia następująca tabela:

## Aktywa

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku (po zmianie prezentacji)	Stan na 31 grudnia 2017 roku (przed zmianą prezentacji)
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>642 255 415,37</b>	<b>628 110 108,37</b>	<b>360 107 699,18</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	642 255 415,37	628 110 108,37	360 107 699,18
a) w jednostkach powiązanych	642 255 415,37	628 110 108,37	360 107 699,18
- udziały lub akcje	272 017 842,87	269 011 329,19	1 008 920,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	59 506 047,86	72 242 053,22	72 242 053,22
- inne długoterminowe aktywa finansowe	310 731 524,64	286 856 725,96	286 856 725,96

## Pasywa

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku (po zmianie prezentacji)	Stan na 31 grudnia 2017 roku (przed zmianą prezentacji)
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>423 657 146,75</b>	<b>358 709 942,85</b>	<b>90 707 533,66</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	324 313 747,25	293 056 224,81	25 053 815,62
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	99 343 399,50	65 653 718,04	65 653 718,04
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	99 050 700,00	65 000 000,00	65 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	292 699,50	653 718,04	653 718,04
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00	0,00

## 6. Wartości niematerialne i prawne

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018 roku Spółka amortyzowała licencję systemu finansowo-księgowego zakupionego w 2017 roku.

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

Stan na 31 grudnia 2017 roku	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	9 423,90	9 423,90
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 423,90</b>	<b>9 423,90</b>
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2017 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	1 177,98	1 177,98
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	1 177,98	1 177,98
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2017 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2017 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 245,92</b>	<b>8 245,92</b>

## **7. Rzeczowe aktywa trwałe**

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 roku, oprócz zawartej umowy leasingowej dotyczącej środka transportu oraz cesji umowy zawartej w roku 2017 dotyczącej środka transportu, nie wystąpiły inne istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

Łączna wartość środków trwałych w leasingu posiadanych przez Spółkę w dniu bilansowych według ceny nabycia wyniosła 1.123.505,89 złotych. Saldo zobowiązania z tytułu leasingu na 31 grudnia 2018 roku wyniosło 611.282,71 złotych.

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

W pozycji „Budynki, lokale...” ujęto wydatki poniesione w 2017 roku, związane z wykończeniem lokalu przy ul. Łaciarskiej 4b, gdzie mieści się siedziba Spółki.

## Stan na 31 grudnia 2018 roku

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

## Stan na 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
<b><u>Wartość początkowa</u></b>									
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
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>632 094,29</b>	<b>3 770,00</b>	<b>1 246 486,46</b>	<b>108 151,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 990 502,52</b>
<b><u>Umorzenie</u></b>									
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
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>47 407,05</b>	<b>1 131,00</b>	<b>73 436,23</b>	<b>36 140,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>158 115,15</b>
<b><u>Odpisy aktualizujące</u></b>									
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
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b><u>Wartość netto</u></b>									
Saldo otwarcia	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 770,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 770,00</b>
Saldo zamknięcia	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>584 687,24</b>	<b>2 639,00</b>	<b>1 173 050,23</b>	<b>72 010,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 832 387,37</b>

## 8. Inwestycje

### 8.1 Inwestycje długoterminowe

Stan na 31 grudnia 2018 roku

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



**Stan na 31 grudnia 2017 roku**

[w złotych]	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne papiery wartościowe	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Razem
<b>Saldo otwarcia, z tego:</b>	<b>268 851 724,57</b>	<b>39 291 682,50</b>	<b>0,00</b>	<b>227 365 893,15</b>	<b>535 509 300,22</b>
Wartość brutto	268 851 724,57	0,00	0,00	189 005 458,57	457 857 183,14
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:	268 006 329,19	64 345 403,23	0,00	59 490 832,81	391 842 565,23
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 - objęcie udziałów po likwidacji spółki	268 002 409,19	0,00	0,00	0,00	268 002 409,19
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:	267 846 724,57	31 395 032,51	0,00	0,00	299 241 757,08
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 - likwidacja spółki	267 846 624,57	0,00	0,00	0,00	267 846 624,57
Inne- otrzymane spłaty pożyczek	0,00	31 395 032,51	0,00	0,00	31 395 032,51
<b>Saldo zamknięcia, z tego:</b>	<b>269 011 329,19</b>	<b>72 242 053,22</b>	<b>0,00</b>	<b>286 856 725,96</b>	<b>628 110 108,37</b>
Wartość brutto	269 011 329,19	72 242 053,22	0,00	286 856 725,96	628 110 108,37
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## Udziały i akcje

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka i2 Development S.A. posiadała następujące udziały:

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

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

<b>Nazwa podmiotu</b>	<b>Siedziba</b>	<b>Wartość bilansowa udziałów/ akcji</b>	<b>Udział w kapitale własnym (%)</b>
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	1 000 000,00	100,00%
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	5 000,00	100,00%
i2 Development S.A. Kaszubska sp.k.	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	3 920,00	79,99%
i2 Development sp.z o.o.	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	24 363 855,38	100,00%
i2 Development sp.z o.o. P2 sp. k.	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	243 638 553,81	100,00%

Udzielone pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku w Spółce występują pożyczki udzielone do innych podmiotów powiązanych. Salda pożyczek długoterminowych udzielonych jednostkom powiązanym na dzień kończący rok obrotowy są następujące:

Spółka	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
<b>Długoterminowe</b>		
i2 Finanse sp. z o.o.	34 542 294,21	51 887 833,32
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	450 771,29	444 776,99
Wratislavia Project FIZAN	0,00	135 216,21
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	147 660,50
i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.	16 048 502,52	10 542 666,23
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	0,00	1 405 727,56
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	2 405 144,99
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	2 159 192,77
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	972 444,71	33 317,59
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	0,00	351 114,52
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	18 011,84
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	6 807 708,41	2 509 873,99
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	249 159,45	40 394,52
Chamielec Architekci sp. z o.o.	0,00	161 122,19
i2 Igielna sp. z o.o.	46 978,32	0,00
i2 Development sp. z o.o.	194 602,35	0,00
2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.	193 586,60	0,00
<b>razem długoterminowe powiązane</b>	<b>59 506 047,86</b>	<b>72 242 053,22</b>

Pożyczki długoterminowe udzielone do Wratislavia Project FIZAN oraz 2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l. są pożyczkami w walucie obcej EUROKU

Wartość należności głównej pożyczki udzielone do 2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l. na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 43.000,00 EUR

Wartość należności głównej pożyczki udzielone do Wratislavia Project FIZAN na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 29.000,00 EUR

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

Do wyceny na dzień 31 grudnia 2017 roku zastosowano kurs wynikający z tabeli NPB nr 251/A/NBP/2017 z dnia 29 grudnia 2017 roku: 1 EURO = 4,1709 złotych.

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

Inne papiery wartościowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku w spółce nie wystąpiły inne papiery wartościowe.

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki powziął informację o likwidacji spółki. Likwidacja spowodowała ograniczenie bieżących kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej. Po likwidacji i2 Investments SCSp. Spółka objęła udziały w i2 Development SA.i2 Grupa Sp. komandytowa w likwidacji. Następnie po likwidacji tego podmiotu Spółka objęła udziały w i2 Development Sp. z o.o. oraz wkłady w i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. Komandytowa. Kolejna likwidacja miała na celu uproszczenie struktury Grupy. Posiadane udziały oraz zobowiązania z tytułu emisji obligacji w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 były prezentowane przez Spółkę „per saldo” (szykiem zwartym) w sprawozdaniu finansowym. W bieżącym okresie sprawozdawczym posiadane udziały oraz zobowiązania zaprezentowano szykiem rozwartym w odpowiednich pozycjach aktywów i pasywów.

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku Spółka dokonała aktualizacji wyceny certyfikatów FIZ wykazując przychód finansowy w wysokości 23.874.798,68 złotych w rachunku zysków i strat Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku spółka posiadała certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Wratislavia Project o łącznej wartości 310.731.524,64 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 2018 roku w Spółce prócz środków zgromadzonych środków na rachunkach bankowych występują też pożyczki udzielone do innych podmiotów.

## Stan na 31 grudnia 2018 roku

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku w Spółce nie wystąpiły inwestycje krótkoterminowe inne niż środki zgromadzone na rachunku bankowym.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku salda pożyczek krótkoterminowych udzielonych jednostkom powiązanym są następujące:

Spółka	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
<b>Krótkoterminowe</b>		
i2 Finanse sp. z o.o.	3 725 199,47	0,00
Wratislavia Project FIZAN	149 377,50	0,00
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	571 673,42	0,00
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	5 016 109,53	0,00
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	23 119 008,03	0,00
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	1 837 012,50	0,00
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	13 973 473,77	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	481 245,45	0,00
<b>razem krótkoterminowe powiązane</b>	<b>48 873 099,67</b>	<b>0,00</b>

Pożyczka udzielona do Wratislavia Project FIZAN jest jedyną pożyczką udzieloną w walucie obcej –EUR, na dzień 31 grudnia 2018 roku, wartość należności głównej tej pożyczki wynosi 29.000,00 EUROKU

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

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

## 9. Nakłady na inwestycje

Spółka w bieżącym, ani w poprzednim roku obrotowym nie ponosiła nakładów na inwestycje.

## 10. Zapasy w cenie sprzedaży netto

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

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 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	20 244 396,58	0,00
Inne- zaliczki na zakup nieruchomości	2 319 031,00	2 000 000,00
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>22 563 427,58</b>	<b>2 000 000,00</b>

W dniu 11 września 2018 roku została zwarta trójstronna umowa cesji, na podstawie której i2 Development S.A. wstąpiła w prawa i obowiązki Kupującego w miejsce Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych wynikające z przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu. Jednocześnie w dniu 11 września 2018 roku została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości za cenę sprzedaży wynoszącą 19.741.500,00 złotych brutto.

Wartość gruntu z prawem wieczystego użytkowania wieczystego wyniosła 18.450.000,00 złotych netto. Spółka i2 Development S.A. zgodnie z ustaleniami zawartymi w akcie notarialnym sprzedaży zapłaciła w 2018 roku użytkowanie wieczyste za ostatni kwartał 2018 roku w wysokości 35.122,00 złotych.

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

W okresie od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku Spółka i2 Development S.A. zawarła przedwstępne umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości położonych w obrębie Grabiszyn oraz dzielnicy Krzyki ( obręb Gaj ), z tego tytułu dokonano zapłaty zaliczek na poczet zakupu gruntów wykazanych w pozycji „Inne- zaliczki na zakup nieruchomości”. Jednocześnie należałoby zaznaczyć, że wpłacone zaliczki obejmują nieruchomość przy ul. Żegiestowskiej - grunt graniczy z wcześniej zakupionymi działkami przez i2 Development S.A. Nabycie nieruchomości pozwoli na zwiększenie planowanej inwestycji na przedmiotowych działkach.

## 11. Należności krótkoterminowe

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	99 271,08	82 933,86
w tym należności od jednostek powiązanych	52 014,06	82 933,86
Należności budżetowe ( w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	0,00	583 420,37
Pozostałe należności od osób trzecich	4 708,37	30 113,85
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	0,00	3 000 000,00
Należności ogółem (netto)	103 979,45	3 696 468,08
Opis aktualizujący należności	0,00	3 937,05
Należności brutto	<b>103 979,45</b>	<b>3 700 405,13</b>

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.

Tabela poniżej przedstawia terminy wymagalności należności od dnia bilansowego na dzień 31 grudnia 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku:

	Razem	nieprzeterminowane	<30 dni	30-90 dni	90-180 dni	180-360 dni	> 360 dni
<b>Stan na 31 grudnia 2018</b>	99 271,08	23 628,51	4 074,67	31 800,74	12 279,14	27 488,02	0,00
<b>Stan na 31 grudnia 2017</b>	86 870,91	79 089,00	3 844,86	0,00	0,00	0,00	3 937,05

Wszystkie nieprzeterminowane należności mają termin spłaty do 1 miesiąca od dnia bilansowego.

## 12. Odpisy aktualizujące wartość należności

Zmiany odpisu aktualizującego wartość należności były następujące:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia</b>	<b>3 937,05</b>	<b>3 937,05</b>
Zwiększenia	0,00	0,00
Wykorzystanie	3 937,05	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia</b>	<b>0,00</b>	<b>3 937,05</b>

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

### 13. Rozliczenia międzyokresowe

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 981 862,00	2 574 191,00
Pośrednictwo finansowe przy emisji obligacji	663 133,61	298 444,99
Pozostałe	0,00	0,00
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>6 644 995,61</b>	<b>2 872 635,99</b>
Pośrednictwo finansowe przy emisji obligacji	938 168,47	449 370,36
Polisy	8 810,68	20 262,68
FV wystawione w bieżącym roku dotyczące kosztów roku następnego	0,00	15 647,59
Koszty procesu inwestycyjnego	1 429 092,08	0,00
Koszty zw. zakupem nowej działki	99 314,00	0,00
Oplaty KNF zw. z emisją obligacji	16 446,24	0,00
Pozostałe	789,45	1 856,00
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>2 492 620,92</b>	<b>487 136,63</b>

### 14. Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
<b>Środki pieniężne w banku</b>	<b>4 804 970,71</b>	<b>79 142,20</b>
Rachunki bieżące	4 804 970,71	79 142,20
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT (split payment)	0,00	0,00
<b>Środki pieniężne w kasie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Inne środki pieniężne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Środki pieniężne, razem</b>	<b>4 804 970,71</b>	<b>79 142,20</b>

### 15. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2018 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 2018 roku

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



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
Acico Investments Ltd. (bezpośrednio)	4 019 450	4 019 450	1,0	41,43%	41,43%
Galtoco Investments Ltd. (bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego)	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%
<b>RAZEM</b>	<b>9 700 000</b>	<b>9 700 000</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

W roku obrotowym Spółka nie dokonała korekty błędów lat ubiegłych.

## 17. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
<b>Krótkoterminowe</b>		
Pożyczki oprocentowane wg stopy 8-8,5%	266 802,36	249 465,06
Kredyty w rachunku bieżącym	0,00	0,00
Obligacje 8-8,5% podmioty niepowiązane	25 000 000,00	0,00
Obligacje 8-8,5% FIZ	62 440,00	0,00
Inne - odsetki od obligacji	1 091 570,79	957 770,00
Inne-leasing finansowy	318 583,21	359 309,04
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>26 739 396,36</b>	<b>1 566 544,10</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	292 699,50	653 718,04
Obligacje 8-8,5% podmioty niepowiązane	99 050 700,00	65 000 000,00
Obligacje 8-8,5% FIZ	288 165 000,00	288 593 976,90
Pożyczki oprocentowane wg stopy 8-8,5%	36 148 747,25	4 462 247,91
Zabezpieczony kredyt bankowy	0,00	0,00
Inne kredyty	0,00	0,00
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>423 657 146,75</b>	<b>358 709 942,85</b>

Stan pożyczek otrzymanych na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku w spółce i2 Development S.A. przedstawiał się następująco:

Spółka	Siedziba	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
<b>Pożyczki krótkoterminowe, w tym:</b>		<b>266 802,36</b>	<b>249 465,06</b>
i2 Finanse sp. z o.o. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	249 465,06	249 465,06
i2 Development sp. z o.o. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	6 278,02	0,00
Galtoco Ltd oprocentowane wg stopy 8%	Nikozja, Avlonos 1 maria House 1075	11 059,28	0,00
<b>Pożyczki długoterminowe, w tym:</b>		<b>36 148 747,25</b>	<b>4 462 247,91</b>
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Jana Pawła 9	0,00	214 954,19
i2 Development sp. z o.o. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	22 200 000,00	73 651,23
Kowalski Andrzej oprocentowane wg stopy 8%		0,00	4 173 642,49
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	2 713 020,54	0,00
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	2 181 475,62	0,00
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	6 316 551,32	0,00
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	2 681 564,76	0,00
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. oprocentowane wg stopy 8%	Wrocław, ul. Łaciarska 4b	56 135,01	0,00

## 18. Podział zysku/ pokrycie straty

W okresie od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku Spółka osiągnęła startę w wysokości 4.016.784,03 złotych. Strata pokryta będzie z kapitału rezerwowego bądź zapasowego, decyzja dotycząca źródła pokrycia starty będzie podjęta w momencie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2018.

## 19. Zysk/strata na 1 akcję

[w złotych]	01-01-2018 - 31-12-2018	01-01-2017 - 31-12-2017
Kapitał akcyjny	9 700 000,00	9 700 000,00
Liczba akcji w sztukach	9 700 000,00	9 700 000,00
Zysk (strata) na jedną akcję	-0,41	4,30
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	-0,41	4,30
Wartość księgową na jedną akcję	27,42	28,96
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję	27,42	28,96
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję	1,12	1,90

## 20. Rezerwy

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

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku		Stan na 31 grudnia 2017 roku	
	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	23 652,91
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	23 652,91
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na dzień 31 grudnia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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 2017 roku Spółka utworzyła i wykorzystała rezerwę w kwocie 23.652,91 zł na koszty związane z likwidacją spółki i2 Investments SCSp.

## 21. Zobowiązania długoterminowe

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych na dzień 31 grudnia 2018 roku, przedstawiała się następująco:

[w złotych]	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	36 148 747,25	0,00	288 165 000,00	324 313 747,25
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	99 343 399,50	0,00	0,00	99 343 399,50
a) kredyty i pożyczki bankowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b) pozostałe kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	99 050 700,00	0,00	0,00	99 050 700,00
d) z tytułu leasingu finansowego	292 699,50	0,00	0,00	292 699,50
e) inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2018</b>	<b>135 492 146,75</b>	<b>0,00</b>	<b>288 165 000,00</b>	<b>423 657 146,75</b>

W dniu 05 stycznia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii C. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 30.000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na styczeń 2020 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,1% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.

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

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

W dniu 6 lutego 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii E. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2 letnie, termin ich wykupu przypada na luty 2020 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

W dniu 29 czerwca 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii F. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 zł, spółka wyemitowała 150.507 obligacji. Są to obligacje 2,5 letnie, termin ich wykupu przypada na grudzień 2020 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

W dniu 17 września 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii G. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 9.000 obligacji. Są to obligacje 2,5 letnie, termin ich wykupu przypada na marzec 2021, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Na zabezpieczenie Obligacji została ustawiona hipoteka łączna do kwoty 21.000.000,00 zł na:

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

Dodatkowo Emitent poddał się także egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 21.000.000,00 (dwadzieścia jeden milionów) zł na rzecz Administratora Zabezpieczeń Obligacji.

W dniu 26 września 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii H. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 30.000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na wrzesień 2021, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od

warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Obligacje zabezpieczone są:

- a) umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta;
- b) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy.

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

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

Emisje obligacji na dzień 31 grudnia 2018 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
B	2017-01-13	15.000.000,00	PLN	2019-07-31
C	2017-01-05	30.000.000,00	PLN	2020-01-05
D	2017-04-06	10.000.000,00	PLN	2019-10-07
E	2018-02-06	15.000.000,00	PLN	2020-02-06
F	2018-06-29	15.050.700,00	PLN	2020-12-29
G	2018-09-12	9.000.000,00	PLN	2021-03-12
H	2018-09-26	30.000.000,00	PLN	2021-09-26
<b>RAZEM</b>		<b>124.050.700,00</b>	<b>PLN</b>	

**22. Zobowiązania krótkoterminowe**

Struktura zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2018 roku, przedstawiała się następująco:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>10 415 463,45</b>	<b>96 797,43</b>
w tym do podmiotów powiązanych	146 040,46	0,00
<b>Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych w tym:</b>	<b>272 707,77</b>	<b>60 946,47</b>
Podatek CIT	202 373,00	<b>0,00</b>
Podatek VAT	5 780,40	0,00
Podatek dochodowy od osób fizycznych	15 572,00	18 460,00
Pozostałe	48 982,37	42 486,47
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>30 344 405,82</b>	<b>1 573 927,86</b>
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	709,85	3 539,90
Inne zobowiązania, w tym:	30 343 695,97	1 570 387,96
Otrzymane pożyczki	266 802,36	249 465,06
w tym otrzymane pożyczki od podmiotów powiązanych	266 802,36	0,00
Leasing	318 583,21	359 309,04
Obligacje i odsetki od obligacji	26 154 010,79	957 770,00
w tym odsetki od obligacji od podmiotów powiązanych	62 440,00	0,00
Zaliczki na dostawy	3 596 504,24	0,00
w tym zaliczki na dostawy od podmiotów powiązanych	281 689,42	0,00
Pozostałe	7 795,37	3 843,86
w tym wobec podmiotów powiązanych	6 215,34	0,00
<b>Razem</b>	<b>41 032 577,04</b>	<b>1 731 671,76</b>

**23. Aktywa i zobowiązania socjalne**

Spółka nie tworzy zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

## **24. Rozliczenia międzyokresowe bierne**

W okresie sprawozdawczym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 2017 roku Spółka nie posiadała zobowiązań wobec budżetu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli. Zobowiązania z tyt. podatku od nieruchomości oraz użytkowania wieczystego były regulowane przez Spółkę w terminie.

## **26. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki**

W dniu 17 września 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii G. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 9.000 obligacji. Są to obligacje 2,5 letnie, termin ich wykupu przypada na marzec 2021, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Na zabezpieczenie Obligacji została ustawiona hipoteka łączna do kwoty 21.000.000,00 zł na:

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

Dodatkowo Emitent poddał się także egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 21.000.000,00 (dwadzieścia jeden milionów) zł na rzecz Administratora Zabezpieczeń Obligacji.

Spółka nie posiadała innych zobowiązań zabezpieczonych na jej majątku poza wymienionym powyżej.

## **27. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także weksłowe**

- 1) W dniu 21 grudnia 2015 Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia Projektu stanowiącą załącznik nr 12 do umowy Kredytu nr 15/0065 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Bulwar Staromiejski” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. z bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się na rzecz Banku egzekucji z zobowiązań wynikających z Umowy Wsparcia w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty stanowiącej 7,5% łącznej wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą i z prawem do wystąpienia przez Bank o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 października 2034 roku.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 114.000,00 tys. zł.

- 2) W dniu 24 października 2017 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Poręczenia stanowiącą załącznik nr 6 do umowy Kredytu dotyczącego finansowania projektu deweloperskiego „Awicenny” zawartej w dniu 22 września 2017 roku pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k. a bankiem finansującym. W związku z w/w umową poręczenia Poręczyciel (i2 Development S. A.) zobowiązał się

do poddania się egzekucji na podstawie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego w celu umożliwienia bankowi finansującemu inwestycję, zaspokojenia się w przypadku niewywiązania się Poręczyciela ze zobowiązań wynikających z Poręczenia udzielonego na podstawie w/w umowy poręczenia. Bank będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności powyższej egzekucji w terminie do 31 października 2023 roku

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł

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

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł

#### Poręczenia weksłowe

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

## **28. 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.

## **29. Zobowiązania pozabilansowe**

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań pozabilansowych.

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiadała istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

## **31. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów**

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w 2018 i 2017 roku była następująca:



Rodzaj działalności [w złotych]	01-01-2018- 31-12-2018	01-01-2017- 31-12-2017
Przychody z umów dot. usług administracyjno-biurowych	1 444 300,00	1 484 050,00
Przychody ze sprzedaży usług najmu	393 745,77	263 825,06
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	25 200 000,00	0,00
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>27 038 045,77</b>	<b>1 747 875,06</b>

Całość przychodów ze sprzedaży w bieżącym i poprzednim roku obrotowym została osiągnięta w obrocie krajowym. Wszyscy odbiorcy posiadają swoją siedzibę na terenie Wrocławia. Od 01 lipca 2015 roku Spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy zależnych i powiązanych ze spółką.

### 32. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej 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.

### 33. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym poniesione w okresie 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku oraz w okresie od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku przedstawiają się następująco:

Koszty działalności operacyjnej	01-01-2018- 31-12-2018	01-01-2017- 31-12-2017
Amortyzacja	360 976,60	135 924,93
Zużycie materiałów i energii	121 010,43	186 670,10
Usługi obce	1 574 396,88	1 228 770,16
Podatki i opłaty, w tym:	59 307,48	8 335,93
podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	1 231 345,16	1 878 611,82
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	226 646,75	205 233,80
emerytalne	108 257,52	97 585,41
Pozostałe koszty rodzajowe	88 012,89	174 710,84
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	25 191 487,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>28 853 183,19</b>	<b>3 818 257,58</b>

### 34. Podatek dochodowy

Uzgodnienia zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	Rok bieżący			Podstawa prawna (obowiązkowo podawana dla wartości większych bądź równych 20 000,00 zł)				Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	łączna	Wartość		art.	ust.	pkt	lit.	łączna	Wartość	
		z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)						z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)
<b>A. Zysk/strata brutto za dany rok</b>	<b>-2 391 927,03</b>	<b>629 598,68</b>	<b>-3 021 525,71</b>					<b>36 595 940,94</b>	<b>0,00</b>	<b>36 595 940,94</b>
<b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice między zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>	<b>0,00</b>	0,00	0,00					<b>0,00</b>	0,00	0,00
Pozostałe	<b>0,00</b>	0,00	0,00					<b>0,00</b>	0,00	0,00
<b>C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:</b>	<b>30 410 526,13</b>	<b>23 874 798,68</b>	<b>6 535 727,45</b>					<b>65 786 117,88</b>	<b>59 334 110,01</b>	<b>6 452 007,87</b>
Odsetki od pożyczek naliczone	<b>6 533 500,69</b>	0,00	6 533 500,69	<b>art. 12 ust. 4 pkt 2</b>				<b>5 191 993,39</b>	0,00	5 191 993,39
Aktualizacja certyfikatów FIZ	<b>23 874 798,68</b>	23 874 798,68	0,00	<b>art.7b ust.1, pkt6, lit.b</b>				<b>59 334 110,01</b>	59 334 110,01	0,00
Zaliczka na poczet zysku	<b>0,00</b>		0,00	<b>art. 5 ust. 1a</b>				<b>1 240 000,00</b>	0,00	1 240 000,00
Różnice kursowe niezrealizowane	<b>2 226,73</b>		2 226,73	<b>art. 15a ust.2</b>				<b>20 014,48</b>		20 014,48
Pozostałe	<b>0,03</b>	0,00	0,03					<b>0,00</b>	0,00	0,00
<b>D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:</b>	<b>14 392,78</b>	0,00	<b>14 392,78</b>					<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Otrzymane odsetki od pożyczek	<b>14 392,78</b>	0,00	14 392,78	<b>art. 12 ust. 4 pkt 2</b>				<b>0,00</b>	0,00	0,00
<b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice między zyskiem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>	<b>3 973 230,68</b>	<b>3 071 385,94</b>	<b>901 844,74</b>					<b>2 010 221,57</b>	<b>1 010 661,70</b>	<b>999 559,87</b>
Amortyzacja	<b>277 469,20</b>	0,00	277 469,20	<b>art.15 ust.6 w zw z art.16 a-m</b>				<b>74 638,27</b>	0,00	74 638,27
Koszty reprezentacji , podróże służbowe	<b>71 490,05</b>	0,00	71 490,05	<b>art. 16 ust. 1 pkt 28</b>				<b>92 129,16</b>	0,00	92 129,16
Odsetki budżetowe	<b>116,00</b>	0,00	116,00	<b>art. 16 ust. 1 pkt 21</b>				<b>475,60</b>	0,00	475,60
Zwrot nadpłaconej zaliczki z zysku	<b>393 751,51</b>	0,00	393 751,51	<b>art. 5 ust. 1</b>				<b>0,00</b>	0,00	0,00
Polisy ubezpieczeniowe	<b>21 175,24</b>	0,00	21 175,24	<b>art. 16 ust. 1 pkt 49</b>				<b>6 341,68</b>	0,00	6 341,68
Usługi administratora akcji	<b>30 000,00</b>	0,00	30 000,00	<b>art.15 ust.1 w zw. z art..12 ust.4 pkt 4</b>				<b>60 000,00</b>	0,00	60 000,00
Wartość zlikwidowanych śrókutrwących	<b>85 270,11</b>	0,00	85 270,11	<b>art. 16 ust. 1 pkt 6</b>				<b>0,00</b>	0,00	0,00
Różnice kursowe niezrealizowane	<b>19 991,63</b>	0,00	19 991,63	<b>art. 15a ust. 3</b>				<b>2 285,59</b>	0,00	2 285,59

Koszty związane z likidacją spółki SCSP	0,00	0,00	0,00	art.16 ust.1 pkt 8f	755 981,47	0,00	755 981,47
Odsetki FIZ	3 071 385,94	3 071 385,94	0,00	art.16 ust.1 pkt 60	1 010 661,70	1 010 661,70	
Pozostałe	2 581,00	0,00	2 581,00		7 708,10	0,00	7 708,10
<b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:</b>	<b>1 390 941,26</b>	<b>0,00</b>	<b>1 390 941,26</b>		<b>1 397 467,80</b>	<b>428 976,90</b>	<b>968 490,90</b>
Odsetki od pożyczek, obligacji, zobowiązania naliczone	1 390 112,41	0,00	1 390 112,41	art. 12 ust. 4 pkt 2	1 392 594,80	428 976,90	963 617,90
Wynagrodzenia	828,85	0,00	828,85	art.16 ust.1 pkt 57	4 873,00	0,00	4 873,00
Pozostałe	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
<b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:</b>	<b>967 803,55</b>	<b>0,00</b>	<b>967 803,55</b>		<b>373 088,58</b>	<b>0,00</b>	<b>373 088,58</b>
Odsetki od pożyczek, obligacji ,zobowiązań zapłacone	962 930,55	0,00	962 930,55	art. 16 ust. 1 pkt 11	253 088,58	0,00	253 088,58
Wynagrodzenia	4 873,00	0,00	4 873,00	art. 15 ust. 4g	120 000,00	0,00	120 000,00
<b>H. Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>	<b>19 139 026,22</b>	<b>19 139 026,22</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Za rok 2015 nie więcej niż 50%	240 884,82	240 884,82	0,00	art. 7 ust. 5	0,00	0,00	0,00
Za rok 2016 nie więcej niż 50%	1 179 696,29	1 179 696,29	0,00	art. 7 ust. 5	0,00	0,00	0,00
Za rok 2017 nie więcej niż 50%	17 718 445,11	17 718 445,11	0,00	art. 7 ust. 5	0,00	0,00	0,00
<b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:</b>	<b>43 562 305,79</b>	<b>40 377 961,82</b>	<b>3 184 343,97</b>		<b>-9 281 314,07</b>	<b>0,00</b>	<b>-9 281 314,07</b>
Leasing operacyjny	-487 259,73	0,00	-487 259,73	art..17 b ust.1	-233 459,38	0,00	-233 459,38
Nieodpłatne świadczenia	10 000,00	0,00	10 000,00	art.12 ust.1 pkt. 2	300 000,00	0,00	300 000,00
Przychody z udziału w spółce niebędącej osobą prawną	113 212 780,58	40 379 961,60	72 832 818,98	art. 5 ust. 1a	57 882 203,34	0,00	57 882 203,34
Koszty z udziału w spółce niebędącej osobą prawną	-69 173 215,06	-1 999,78	-69 171 215,28	art. 5 ust. 2	-67 230 058,03		-67 230 058,03
<b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>-3 968 412,42</b>	<b>1 065 121,54</b>	<b>-5 033 533,96</b>		<b>-35 436 890,22</b>	<b>-57 894 471,41</b>	<b>22 457 581,19</b>
<b>K. Podatek dochodowy</b>	<b>202 373,00</b>	<b>202 373,00</b>	<b>-</b>				

Spółka w 2018 roku jeszcze raz dokonała kalkulacji podatku dochodowego za 2017 roku i skorygowała wartość zapłaconych odsetek FIZ, które wcześniej uznała za koszty uzyskania przychodów. W wyniku korekty z kosztów podatkowych Spółka musiała odjąć kwotę 1.010.661,70 złotych.

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

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

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

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:</i>		
Naliczone odsetki od pożyczek	2 530 718,00	1 991 669,00
Leasing	46 502,00	32 246,00
Różnice kursowe	406,00	3 803,00
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>2 577 626,00</b>	<b>2 027 718,00</b>
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:</i>		
Naliczone odsetki od pożyczek i kredytu	2 850 704,00	2 388 692,00
Strata	2 909 533,00	4 234 592,00
Niezapłacone faktury	450,00	209,00
Niewypłacone wynagrodzenia	157,00	926,00
Odsetki od obligacji	221 018,00	230 019,00
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>5 981 862,00</b>	<b>6 854 438,00</b>
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto</b>	<b>5 981 862,00</b>	<b>6 854 438,00</b>

<b>Zmiany stanu aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>Stan na 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>Stan na 31 grudnia 2017 roku</b>
a) stan aktywów z tytułu odroczonego podatku doch. na początek okresu	6 854 438,00	71 096,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań	2 388 692,00	0,00
niezapłacone faktury	209,00	209,00
odsetki od obligacji	230 019,00	48 087,00
strata podatkowa	4 234 592,00	0,00
wynagrodzenia i ZUS od tych wynagrodzeń zapłacony w kolejnym roku	926,00	22 800,00
inne	0,00	0,00
b) zwiększenia, w tym:	462 253,00	6 805 216,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań	462 012,00	2 388 692,00
niezapłacone faktury	241,00	0,00
odsetki od obligacji	0,00	181 932,00
strata podatkowa	0,00	4 234 592,00
wynagrodzenia i ZUS od tych wynagrodzeń zapłacony w kolejnym roku	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
c) zmniejszenia, w tym:	1 334 829,00	21 874,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań	0,00	0,00
niezapłacone faktury	0,00	0,00
odsetki od obligacji	9 001,00	0,00
strata podatkowa	1 325 059,00	0,00
wynagrodzenia i ZUS od tych wynagrodzeń zapłacony w kolejnym roku	769,00	21 874,00
inne	0,00	0,00
d) stan aktywów z tytułu odroczonego podatku doch. na koniec okresu	5 981 862,00	6 854 438,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań	2 850 704,00	2 388 692,00
niezapłacone faktury	450,00	209,00
odsetki od obligacji	221 018,00	230 019,00
strata podatkowa	2 909 533,00	4 234 592,00
wynagrodzenia i ZUS od tych wynagrodzeń zapłacony w kolejnym roku	157,00	926,00
inne	0,00	0,00

<b>Zmiana stanu rezerw z tyt. odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>Stan na 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>Stan na 31 grudnia 2017 roku</b>
a) stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku doch. na początek okresu	2 027 718,00	322 182,00
wycena pożyczek na dzień bilansowy	1 991 669,00	322 182,00
środki trwale w leasingu	32 246,00	0,00
inne	3 803,00	0,00
b) zwiększenia, w tym:	553 305,00	1 705 536,00
wycena pożyczek na dzień bilansowy	539 049,00	1 669 487,00
środki trwale w leasingu	14 256,00	32 246,00
inne	0,00	3 803,00
c) zmniejszenia, w tym:	3 397,00	0,00
wycena pożyczek na dzień bilansowy	0,00	0,00
środki trwale w leasingu	0,00	0,00
inne	3 397,00	0,00
d) stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku doch. na koniec okresu	2 577 626,00	2 027 718,00
wycena pożyczek na dzień bilansowy	2 530 718,00	1 991 669,00
środki trwale w leasingu	46 502,00	32 246,00
inne	406,00	3 803,00

### 35. Pozostałe przychody operacyjne

[w złotych]	01-01-2018- 31-12-2018	01-01-2017- 31-12-2017
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	487,96
Dotacje	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne, w tym:	13 228,38	23 474,09
Sprzedaż wyposażenia	0,00	11 251,44
Pozostałe- przychody z likwidacją spółki, zaokrąglenia, rozliczenie kaucji	13 228,38	12 222,65
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>13 228,38</b>	<b>23 962,05</b>

### 36. Pozostałe koszty operacyjne

[w złotych]	01-01-2018- 31-12-2018	01-01-2017- 31-12-2017
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	85 270,11	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne, w tym:	14 177,64	47 772,01
koszty likwidacji spółki, koszty roku poprzedniego, zaokrąglenia	14 177,64	47 772,01
<b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b>	<b>99 447,75</b>	<b>47 772,01</b>

### 37. Przychody finansowe

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

[w złotych]	01-01-2018- 31-12-2018	01-01-2017- 31-12-2017
Zyski z tytułu udziału w innych jednostkach,	0,00	1 240 000,00
Odsetki, w tym:	7 084 662,83	5 215 417,63
Odsetki od pożyczek	7 073 498,14	5 191 993,39
Odsetki bankowe	11 164,69	22 442,98
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	120,19
Aktualizacja wartości inwestycji (wycena FIZ)	23 874 798,68	59 334 110,01
Inne	0,00	0,00
<b>Przychody finansowe, razem</b>	<b>30 959 461,51</b>	<b>65 789 647,83</b>

### 38. Koszty finansowe

[w złotych]	01-01-2018- 31-12-2018	01-01-2017- 31-12-2017
Odsetki, w tym:	30 226 979,39	25 959 777,99
Odsetki od pożyczek	403 552,01	5 847,91
Odsetki dla pozostałych zobowiązań	1 114,86	166,38
Odsetki budżetowe	116,00	475,60
Odsetki od obligacji	29 794 076,86	25 953 288,10
Odsetki od leasingu finansowego	28 119,66	9 695,00
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne, w tym:	1 223 052,36	1 139 736,42
Koszty pośrednictwa finansowego	799 457,80	413 490,25
Spisana pożyczka spółki zlikwidowanej	0,00	708 735,33
Różnice kursowe	4 843,05	7 815,84
Zwrot nadpłaconej zaliczki z zysku	393 751,51	0,00
Koszty zw. z wcześniejszym wykupem obligacji	25 000,00	0,00
<b>Koszty finansowe, razem</b>	<b>31 450 031,75</b>	<b>27 099 514,41</b>

W kosztach finansowych na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka naliczyła odsetki od posiadanych certyfikatów inwestycyjnych Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Wratislavia Project. Na dzień 31 grudnia 2018 roku spółka posiadała certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Wratislavia Project o łącznej wartości 310.731.524,64 złotych.

### 39. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

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

### 40. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Grupa zatrudnionych	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
Zarząd	1	0
Pracownicy umysłowi	20	17
Pracownicy fizyczni	0	0
<b>Zatrudnienie, razem</b>	<b>21</b>	<b>17</b>

Tabela przedstawia stan zatrudnienia na umowę o pracę.

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

W dniu 05 listopada 2018 roku 05.11.2018 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru nowego audytora Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k. na przeprowadzenie badania jednostkowego sprawozdania finansowego, badania

skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz przeglądu sprawozdań finansowych (jednostkowego oraz skonsolidowanego) w okresie 2 lat.

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

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

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

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

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

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

Wynagrodzenia [w złotych]	01-01-2018- 31-12-2018	01-01-2017- 31-12-2017
Zarząd Spółki w tym	213 374,42	840 000,00
Marcin Misztal - Prezes Zarządu*	40 000,00	420 000,00
Kowalski Andrzej - Wiceprezes Zarządu*	20 000,00	420 000,00
Woś-Tarkowska Gabirela - Wiceprezes Zarządu***	153 374,42	0,00
Rada Nadzorcza**	0,00	0,00
<b>Wynagrodzenia, razem</b>	<b>213 374,42</b>	<b>840 000,00</b>

\* Powyższe wynagrodzenia obejmują wynagrodzenia z tyt. powołania

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

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



#### 43. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze strnami powiązanymi

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

#### 44. 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 2018 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.

#### 45. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Spółka nie podejmowała wspólnych przedsięwzięć, które nie podlegają konsolidacji.

#### 46. Informacje o grupie kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi

Grupa kapitałowa

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

Podmioty zależne, współzależne, stowarzyszone, powiązane.

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

##### Spółki powiązane - sprzedaż

[w złotych]	01-01-2018 - 31-12-2018	01-01-2017 - 31-12-2017
i2 Development Sp. z o.o.	801 688,76	793 610,84
KPB sp. z o.o.	830 390,24	804 993,41
Chamielec Architekci sp. z o.o.	39 161,95	20 808,77
Finanse sp. z o.o.	104 874,31	80 022,87
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	25 200 000,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>26 976 115,26</b>	<b>1 699 435,89</b>

##### Spółki powiązane - należności

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
KPB sp. z o.o.	0,00	73 800,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	52 014,06	9 133,86
<b>Razem</b>	<b>52 014,06</b>	<b>82 933,86</b>

**Spółki powiązane - zakupy**

[w złotych]	01-01-2018 - 31-12-2018	01-01-2017 - 31-12-2017
i2 Finanse Sp. z o.o.	145 600,00	91 800,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	495 750,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	192 000,00	192 000,00
<b>Razem</b>	<b>833 350,00</b>	<b>283 800,00</b>

**Spółki powiązane - zobowiązania**

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
i2 Finanse Sp. z o.o.	13 899,00	13 899,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	106 541,60	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	5 919,86	3 223,32
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	19 680,00	19 680,00
<b>Razem</b>	<b>146 040,46</b>	<b>36 802,32</b>

**Spółki powiązane – pożyczki udzielone**

Spółka	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
<b>Długoterminowe</b>		
i2 Finanse sp. z o.o.	34 542 294,21	51 887 833,32
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	450 771,29	444 776,99
Wratislavia Project FIZAN	0,00	135 216,21
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	147 660,50
i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.	16 048 502,52	10 542 666,23
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	0,00	1 405 727,56
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	2 405 144,99
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	2 159 192,77
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	972 444,71	33 317,59
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	0,00	351 114,52
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	18 011,84
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	6 807 708,41	2 509 873,99
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	249 159,45	40 394,52
Chamielec Architekci sp. z o.o.	0,00	161 122,19
i2 Igielna sp. z o.o.	46 978,32	0,00
i2 Development sp. z o.o.	194 602,35	0,00
Tenerife i2 Development	193 586,60	0,00
<b>Razem długoterminowe powiązane</b>	<b>59 506 047,86</b>	<b>72 242 053,22</b>
<b>Krótkoterminowe</b>		
i2 Finanse sp. z o.o.	3 725 199,47	0,00
Wratislavia Project FIZAN	149 377,50	0,00
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	571 673,42	0,00
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	5 016 109,53	0,00
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	23 119 008,03	0,00
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	1 837 012,50	0,00
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	13 973 473,77	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	481 245,45	0,00
<b>Razem krótkoterminowe powiązane</b>	<b>48 873 099,67</b>	<b>0,00</b>

**Spółki powiązane – pożyczki otrzymane**

Spółka	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
<b>Pożyczki krótkoterminowe w tym:</b>	<b>266 802,36</b>	<b>249 465,06</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	249 465,06	249 465,06
i2 Development sp. z o.o.	6 278,02	0,00
Galtoco Ltd	11 059,28	0,00
<b>Pożyczki długoterminowe w tym:</b>	<b>36 148 747,25</b>	<b>4 462 247,91</b>
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	0,00	214 954,19
i2 Development sp. z o.o.	22 200 000,00	73 651,23
Kowalski Andrzej	0,00	4 173 642,49
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	2 713 020,54	0,00
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	2 181 475,62	0,00
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	6 316 551,32	0,00
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	2 681 564,76	0,00
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	56 135,01	0,00

**47. Wykaz podmiotów, w których spółka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym podmiotu**
**Stan na 31 grudnia 2018 roku**

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

**Stan na 31 grudnia 2017 roku**

Nazwa podmiotu	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Udział w kapitale własnym (%)	wartość kapitału własnego	zysk/strata za rok 2017
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	1 000 000,00	100,00%	-975 071,29	-592 385,08
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%	-198 007,73	-254 926,93
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	Wrocław	3 920,00	79,99%	-67 220,87	-72 220,87
i2 Development sp. z o.o.	Wrocław	24 363 855,38	100,00%	1 020 596,40	319 259,74
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	Wrocław	243 638 553,81	100,00%	12 350 273,73	846 248,49

Procentowy udział w prawach głosu odpowiada udziałowi w kapitale zakładowym.

## **48. Odstąpienie od sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

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

## **49. Połączenie spółek handlowych**

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

## **50. 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.

Kategoria aktywów/ pasywów 01.01.2018-31.12.2018	Odsetki zrealizowane	Odsetki naliczone (niezrealizowane)		
		do 3 m-cy	od 3 do 12 m-cy	powyżej
Pożyczki udzielone i należności własne	551 162,14	0,00	6 533 500,69	0,00
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	134 585,25	0,00	298 317,28	0,00
Długoterminowe zobowiązania finansowe	28 640 066,05	0,00	1 154 010,81	0,00

Kategoria aktywów/ pasywów 01.01.2017-31.12.2017	Odsetki zrealizowane	Odsetki naliczone (niezrealizowane)		
		do 3 m-cy	od 3 do 12 m-cy	powyżej
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

## 51. Relacje między prawnym następcą a spółką oraz określenie sposobu i zakresu przejścia aktywów i pasywów

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

## 52. 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 zostałyone sporządzone zgodnie z msr

Zgodnie z paroku 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 notce 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.

	01-01-2018- 31-12-2018	01-01-2017- 31-12-2017
<b>Zysk netto wg sprawozdania finansowego sporządzonego</b>	<b>-4 016 784,03</b>	<b>41 673 746,94</b>
<b>zgodnie z PZR</b>		
Wycena certyfikatów FIZ	23 874 798,68	59 334 110,01
<b>Zysk netto wg sprawozdania finansowego MSSF</b>	<b>-27 891 582,71</b>	<b>-17 660 363,07</b>

  

	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2017 roku
<b>Kapitał własny wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z PZR</b>	<b>266 016 254,92</b>	<b>280 897 038,95</b>
Wycena certyfikatów FIZ	23 874 798,68	59 334 110,01
<b>Kapitał własny wg sprawozdania finansowego MSSF</b>	<b>242 141 456,24</b>	<b>221 562 928,94</b>

### **53. Kursy przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego wyrażonych w walutach obcych**

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

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku 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, środki na rachunkach bankowych zastosowany kurs 1 EURO = 4,1709 złotych.

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

Wszystkie istotne informacje zostały ujęte w notach niniejszego sprawozdania finansowego.

## **55. 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%.

## **56. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

W dniu 31 stycznia 2019 roku Spółka i2 Development S.A. zawarła umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Żegiestowskiej 6 (dzielnica Krzyki) na rzecz Spółki celowej i2 sp. z o.o. Żegiestowska sp.k. Spółka celowa będzie realizowała projekt mieszkalno-usługowy.

W dniu 03 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy w Warszawie dokonał rejestracji Spółki i2 JV sp. z o.o., w której Spółka i2 Development S.A. posiada 100% udziałów.

W Spółce nie miały miejsca inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

---

**Joanna Adamczuk**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg  
rachunkowych

---

**Marcin Misztal** – Prezes Zarządu

---

**Gabriela Woś-Tarkowska** – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 25 kwietnia 2019 roku