

skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport roczny SA-R 2018

(zgodnie z § 60 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych)

(dla emitentów papierów wartościowych prowadzących działalność wytwórczą, budowlaną, handlową lub usługową)

Za rok obrotowy 2018 obejmujący okres od 2018-01-01 do 2018-12-31
 oraz za poprzedni rok obrotowy 2017 obejmujący okres od 2017-01-01 do 2017-12-31

data przekazania: 2019-04-25

I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA	
(pełna nazwa emitenta)	
I2 DEVELOPMENT S.A.	Developerska (dev)
(skrótowa nazwa emitenta)	(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)
50-104	Wrocław
(kod pocztowy)	(miejscowość)
Łaciarska	4b
(ulica)	(numer)
+48 71 376 60 00	+48 71 797 88 93
(telefon)	(fax)
	www.i2development.pl
(e-mail)	(www)
8971785953	022010257
(NIP)	(REGON)

(firma audytorska)

Raport roczny zawiera:

- Sprawozdanie firmy audytorskiej z badania rocznego sprawozdania finansowego
 Stanowisko organu zarządzającego wraz z opinią organu nadzorującego odnoszące się do wydanego przez firmę audytorską sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zawierającego opinię z zastrzeżeniami, opinię negatywną lub odmowę wyrażenia opinii
- Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego
- Informacja zarządu dotycząca wyboru firmy audytorskiej
- Oświadczenie rady nadzorczej w sprawie komitetu audytu
- Pismo Prezesa Zarządu
- Roczne sprawozdanie finansowe
- Wprowadzenie Zestawienie zmian w kapitale własnym
- Bilans Rachunek przepływów pieniężnych
- Rachunek zysków i strat Dodatkowe informacje i objaśnienia
- Sprawozdanie zarządu (sprawozdanie z działalności emitenta)
- Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego
- Oświadczenie na temat informacji niefinansowych
- Sprawozdanie na temat informacji niefinansowych
- Ocena rady nadzorczej dotycząca sprawozdania z działalności i sprawozdania finansowego
- Inne informacje przekazywane przez ASI

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2018	2017	2018	2017
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	27 038	1 748	6 337	412
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 901	-2 094	-446	-493
III. Zysk (strata) brutto	-2 392	36 596	-561	8 622
IV. Zysk (strata) netto	-4 017	41 674	-941	9 818
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-10 715	-8 134	-2 511	-1 916
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-33 288	-28 288	-7 801	-6 664
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	48 729	36 302	11 420	8 552
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	4 726	-121	1 108	-29
IX. Aktywa, razem	733 284	643 366	170 531	154 251
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	467 267	362 469	108 667	86 904
XI. Zobowiązania długoterminowe	423 657	358 710	98 525	86 003
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	41 033	1 732	9 543	415
XIII. Kapitał własny	266 016	280 897	61 864	67 347
XIV. Kapitał zakładowy	9 700	9 700	2 256	2 326
XV. Liczba akcji (w szt.)	9 700 000	9 700 000	9 700 000	9 700 000
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	-0,41	4,30	-0,10	1,03
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	-0,41	4,30	0,10	1,03
XVIII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	27,42	28,96	6,38	6,94
XIX. Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	27,42	28,96	6,38	6,94

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2018	2017	2018	2017
XX Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	1,12	1,90	0,26	0,46

ROZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BILANS

	Noty	w tys. zł	
		2018	2017
AKTYWA			
I. Aktywa trwałe		653 821	637 104
1. Wartości niematerialne i prawne, w tym:		4	8
2. Rzeczowe aktywa trwałe		1 440	1 832
3. Inwestycje długoterminowe		645 732	628 110
3.1. Długoterminowe aktywa finansowe		645 732	628 110
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		642 255	628 110
- udziały lub akcje w jednostkach zależnych wyceniane metodą praw własności		272 018	269 011
b) w pozostałych jednostkach		3 477	
4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		6 645	7 153
4.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 982	6 854
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		663	298
II. Aktywa obrotowe		79 463	6 263
1. Zapasy		22 563	2 000
2. Należności krótkoterminowe		104	3 696
2.1. Od jednostek powiązanych		52	3 083
2.2. Od pozostałych jednostek		52	614
3. Inwestycje krótkoterminowe		54 303	79
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1	54 303	79
a) w jednostkach powiązanych		48 873	
b) w pozostałych jednostkach		625	
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		4 805	79
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 493	487
Aktywa razem		733 284	643 366
PASYWA			
I. Kapitał własny		266 016	280 897
1. Kapitał zakładowy		9 700	9 700
2. Kapitał zapasowy		81 379	50 569
3. Kapitał z aktualizacji wyceny		943	943
4. Pozostałe kapitały rezerwowe		178 011	178 011
5. Zysk (strata) netto		-4 017	41 674
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		467 267	362 469
1. Rezerwy na zobowiązania		2 578	2 028
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 578	2 028
2. Zobowiązania długoterminowe		423 657	358 710
2.1. Wobec jednostek powiązanych		324 314	293 056
2.2. Wobec pozostałych jednostek		99 343	65 654
3. Zobowiązania krótkoterminowe		41 033	1 732
3.1. Wobec jednostek powiązanych		763	286
3.2. Wobec pozostałych jednostek		40 269	1 445
Pasywa razem		733 284	643 366
Liczba akcji (w szt.)		9 700 000	9 700 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		27,42	28,96
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)		27	29

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Noty	w tys. zł	
		2018	2017
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:		27 038	1 748
- od jednostek powiązanych		26 976	1 699
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów		1 838	1 748
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		25 200	
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		25 191	
- jednostkom powiązanym		25 191	
1. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		25 191	
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		1 847	1 748
IV. Koszty ogólnego zarządu		3 662	3 818
V. Zysk (strata) ze sprzedaży		-1 815	-2 070
VI. Pozostałe przychody operacyjne		13	24
1. Inne przychody operacyjne		13	23
VII. Pozostałe koszty operacyjne		99	48
1. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		85	
2. Inne koszty operacyjne		14	48
VIII. Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-1 901	-2 094
IX. Przychody finansowe		30 959	65 790
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			1 240
a) od jednostek powiązanych, w tym:			1 240
2. Odsetki, w tym:		7 085	5 215
- od jednostek powiązanych		6 972	5 193
3. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		23 875	59 334
X. Koszty finansowe		31 450	27 100
1. Odsetki w tym:		30 227	25 960
- dla jednostek powiązanych		23 387	21 427
2. Inne		1 223	1 140
XI. Zysk (strata) brutto		-2 392	36 596
XII. Podatek dochodowy		1 625	-5 078
a) część bieżąca		202	
b) część odroczone		1 423	-5 078
XIII. Zysk (strata) netto		-4 017	41 674

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	w tys. zł	
	2018	2017
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	280 897	257 653
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	280 897	257 653
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	9 700	9 700
1.1. Kapitał zakładowy na koniec okresu	9 700	9 700
2. Kapitał zapasowy na początek okresu	50 569	31 994
2.1. Zmiany kapitału zapasowego	30 810	18 576
a) zwiększenia (z tytułu)	30 810	18 576
- z podziału zysku (ustawowo)	30 810	30 810
2.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	81 379	50 569
3. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	943	943
3.1. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	943	943
4. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	178 011	178 011
4.1. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	178 011	178 011
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	41 674	37 006
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	41 674	37 006
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	41 674	37 006
a) zmniejszenia (z tytułu)	41 674	37 006
- przekazanie na kap. zapasów, wypłata dywidendy	41 674	37 006
6. Wynik netto	-4 017	41 674
a) zysk netto		41 674
b) strata netto	-4 017	
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	266 016	280 897

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	w tys. zł	
	2018	2017
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-4 017	41 674
II. Korekty razem		
1. Amortyzacja	361	136
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-18	12
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	23 546	19 536
4. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-23 790	-58 621
5. Zmiana stanu rezerw	550	1 706
6. Zmiana stanu zapasów	-20 563	-2 000
7. Zmiana stanu należności	592	-3 282
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	14 122	87
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 498	-7 381
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda pośrednia	-10 715	-8 134
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		7
2. Z aktywów finansowych, w tym:	53 132	29 520
a) w jednostkach powiązanych	53 132	29 520
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	52 590	28 279
- odsetki	543	1
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-86 420	-57 816
2. Na aktywa finansowe, w tym:	-86 420	-56 849
a) w jednostkach powiązanych	-86 420	-56 849
- nabycie aktywów finansowych		-161
- udzielone pożyczki długoterminowe	-86 420	-56 689
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-33 288	-28 288
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Kredyty i pożyczki	24 680	4 656
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	69 051	55 000
II. Wydatki		
1. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-10 864	-18 430
2. Spłaty kredytów i pożyczek	-15 328	-180
3. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-10 000	-682
4. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-451	-233
5. Odsetki	-7 965	-3 829
6. Inne wydatki finansowe	-394	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	48 729	36 302
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	4 726	-121
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	4 726	-121
F. Środki pieniężne na początek okresu	79	200
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	4 805	79

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**A. NOTY OBJAŚNIAJĄCE
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU
Nota 1 a**

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	jednostka	waluta	w tys. zł	
			2018	2017
b1. w walucie				
pozostałe waluty w tys. zł				

PODPISY

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU			
Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2019-04-25	Marcin Misztal	Prezes Zarządu	
2019-04-25	Gabriela Woś-Tarkowska	Wiceprezes Zarządu	

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH			
Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2019-04-25	Joanna Adamczuk	Główna Księgowa	

W niniejszym raporcie nie wypełniono następujących not:

Wartości niematerialne i prawne, Zmiany wartości niematerialnych i prawnych (wg grup rodzajowych), Wartości niematerialne i prawne (struktura własnościowa)
 Rzeczowe aktywa trwałe, Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych), Środki trwałe bilansowe (struktura własnościowa), Środki trwałe wykazywane pozabilansowo
 Należności długoterminowe, Zmiana stanu należności długoterminowych (wg tytułów), Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych,
 Należności długoterminowe (struktura walutowa)
 Zmiana stanu nieruchomości (wg grup rodzajowych), Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych (wg grup rodzajowych), Długoterminowe aktywa finansowe, Udziały lub
 akcje w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności, w tym: Zmiana stanu wartości firmy - jednostki zależne, Zmiana wartości firmy - jednostki
 współzależne, Zmiana stanu wartości firmy - jednostki stowarzyszone, Zmiana stanu ujemnej wartości firmy - jednostki zależne, Zmiana stanu ujemnej wartości firmy - jednostki
 współzależne, Zmiana stanu ujemnej wartości firmy - jednostki stowarzyszone, Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych (wg grup rodzajowych), Udziały lub akcje w
 jednostkach podporządkowanych, Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych - c.d., Udziały lub akcje w pozostałych jednostkach, Papiery wartościowe, udziały i inne
 długoterminowe aktywa finansowe (struktura walutowa), Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe (wg zbywalności), Udzielone pożyczki
 długoterminowe (struktura walutowa), Inne inwestycje długoterminowe (wg rodzaju), Zmiana stanu innych inwestycji długoterminowych (wg grup rodzajowych), Inne inwestycje
 długoterminowe (struktura walutowa)
 Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, Inne rozliczenia międzyokresowe
 Zapasy
 Należności krótkoterminowe, Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych, Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek, w których emitent posiada
 zaangażowanie w kapitale, Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek, Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych, Należności
 krótkoterminowe brutto (struktura walutowa), Należności z tytułu dostaw i usług (brutto) - o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty, Należności z tytułu dostaw i usług,
 przeterminowane (brutto) - z podziałem na należności niespłacone w okresie:
 Należności spome i przeterminowane
 Krótkoterminowe aktywa finansowe, Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe (struktura walutowa), Papiery wartościowe, udziały i inne
 krótkoterminowe aktywa finansowe (wg zbywalności), Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (struktura walutowa), Inne inwestycje krótkoterminowe (wg rodzaju), Inne
 inwestycje krótkoterminowe (struktura walutowa)
 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe
 Akcje (udziały) własne, Akcje (udziały) emitenta będące własnością jednostek podporządkowanych
 Odpisy aktualizujące
 Kapitał zakładowy (struktura)
 Kapitał zapasowy
 Kapitał z aktualizacji wyceny
 Pozostałe kapitały rezerwowe (według celu przeznaczenia)
 Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (z tytułu)
 Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, Zmiana stanu długoterminowej rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne (wg tytułów), Zmiana stanu
 krótkoterminowej rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne (wg tytułów), Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów), Zmiana stanu pozostałych
 rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)
 Zobowiązania długoterminowe, Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty, Zobowiązania długoterminowe (struktura walutowa),
 Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek, Zobowiązania długoterminowe z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych
 Zobowiązania krótkoterminowe, Zobowiązania krótkoterminowe (struktura walutowa), Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek, Zobowiązania krótkoterminowe
 z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych
 Zmiana stanu ujemnej wartości firmy, Inne rozliczenia międzyokresowe
 Wartość księgową na 1 akcję
 Należności warunkowe (z tytułu), Zobowiązania warunkowe (z tytułu)
 Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura rzeczowa-rodzaje działalności), Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura terytorialna)
 Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności), Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura terytorialna)
 Koszty według rodzaju
 Inne przychody operacyjne
 Inne koszty operacyjne
 Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, Przychody finansowe z tytułu odsetek, Inne przychody finansowe
 Koszty finansowe z tytułu odsetek, Inne koszty finansowe
 Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności
 Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych
 Podatek dochodowy bieżący, Podatek dochodowy odroczone wykazany w rachunku zysków i strat, Łączna kwota podatku odroczonego, Podatek dochodowy wykazany w
 rachunku zysków i strat dotyczący
 Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty), z tytułu:
 Podział zysku
 Zysk na 1 akcję