

Grupa Kapitałowa „i2 Development” S.A.

ul. Łaciarska 4B

50-104 Wrocław

Opinia i raport

niezależnego biegłego rewidenta

z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za rok obrotowy

od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku

ul. Opolska 123A/2, 52-013 Wrocław

tel.: 501 106 163

e-mail: luiza.berg@bonafide.biz.pl

NIP: 6911649872

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej „i2 Development” S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej „i2 Development” S.A., zwana dalej „Grupą”, dla której jednostką dominującą jest „i2 Development” S.A. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Łaciarskiej 4B (50-104 Wrocław), na które składa się:

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (skonsolidowany bilans) sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat (skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów) za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Kierownik jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i innymi obowiązującymi przepisami prawa oraz sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. Kierownik jednostki dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane skonsolidowane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy grupy kapitałowej zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy z 29 września 1994 roku o rachunkowości;
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedności stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez kierownika jednostki dominującej oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 55 ust 2a w powiązaniu z art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są

one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej „i2 Development” S.A., obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2016 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania skonsolidowanego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową oraz postanowieniami statutu jednostki dominującej.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej uwzględniają postanowienia art. 55 ust 2a w powiązaniu z art. 49 ustawy o rachunkowości, i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy wystąpienia w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotnych zniekształceń.

Wrocław, dnia 19 kwietnia 2017 roku



Luiza Berg

Biegły Rewident

nr ewid. 10898

Przeprowadzający badanie:

w imieniu BONA FIDE Luiza Berg, doradztwo, audyt

podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych - nr w rejestrze 3819

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Opolska 123 A/2

Grupa Kapitałowa „i2 Development” S.A.

ul. Łaciarska 4B

50-104 Wrocław

Raport z badania

skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za rok obrotowy

od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	2
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	8
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	12

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą

1.1. Nazwa i forma prawna

Jednostka dominująca działa pod firmą „i2 Development” S.A.

1.2. Siedziba jednostki dominującej

Zgodnie z aktualnym odpisem z KRS siedziba jednostki dominującej mieści się we Wrocławiu, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław.

Poprzednia siedziba jednostki dominującej znajdowała się przy ul. Szewskiej 8, 50-122 Wrocław.

Siedziba jednostki dominującej została zmieniona po dniu bilansowym.

1.3. Przedmiot działalności jednostki dominującej

Zgodnie z wpisem do rejestru i Statutem jednostki dominującej głównym przedmiotem działalności jest:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- pozostałe formy udzielania kredytów,
- pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- pozostała finansowa działalność usługa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- działalność w zakresie architektury,
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura.

Jednostka dominująca w badanym okresie prowadziła działalność holdingową i świadczyła usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy.

Jednostka dominująca do dnia 31 grudnia 2014 roku prowadziła działalność budowlaną, jako Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S. A. Wszystkie kontrakty budowlane oraz umowy kredytowe zostały przekazane za pomocą umów cesji do Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego Sp. z o.o. (nowo powołanej spółki w Grupie).

Grupa Kapitałowa prowadziła działalność deweloperską, poprzez spółki celowe w Grupie, głównie na rynku wrocławskim.

1.4. Podstawa działalności

Jednostka dominująca „i2 Development” S.A. działa na podstawie:

- Statutu Spółki sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 26 czerwca 2014 roku (Repertorium A Nr 9132/2014 z późn.zm.),
- Kodeksu spółek handlowych.

Spółka została zawarta na czas nieoznaczony.

1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

29 sierpnia 2014 roku jednostka dominująca została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460.

1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

Jednostka dominująca posiada:

NIP: 8971785953

REGON: 022010257

1.7. Kapitał podstawowy i własny Grupy Kapitałowej

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 9.700.000,00 zł i dzielił się na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany kapitału zakładowego.

Na kapitał własny Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku składały się ponadto:

– kapitał zapasowy	31 993 512,60 zł,
– kapitał rezerwowý z aktualizacji wyceny	0,00 zł,
– pozostałe kapitały rezerwowe	178 011 000,00 zł,
– różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	177 232,42 zł,
– zyski zatrzymane/niepokryte straty	7 535 741,15 zł,
– zysk (strata) netto roku bieżącego	6 028 119,50 zł.

Łącznie skonsolidowany kapitał własny na 31 grudnia 2016 roku wynosił 237 260 390,28 zł i był dodatni.

W badanym okresie miała miejsce zmiana kapitału podstawowego jednostki dominującej.

W dniu 30 marca 2016 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny sporządzony przez jednostkę dominującą w związku z ofertą publiczną akcji serii B oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii A i B oraz praw do akcji serii B.

W kwietniu 2016 roku miała miejsce emisja akcji B na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Subskrypcję rozpoczęto dnia 14 kwietnia 2016 roku, a zakończono dnia 19 kwietnia 2016 roku. Przydział akcji inwestorom

indywidualnym i inwestorom instytucjonalnym nastąpił 21 kwietnia 2016 roku. Przedmiotem subskrypcji było 2.000.000 akcji serii B Spółki. Liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży wyniosła:

- Inwestorom indywidualnym przydzielono 200.000 akcji serii B Spółki.
- Inwestorom instytucjonalnym przydzielono łącznie 1.500.000 akcji serii B Spółki.

Akcje serii B były obejmowane po cenie 20 zł za jedną akcję.

W ramach Oferty akcje serii B przydzielono 196 inwestorom, w tym, w osobnych transzach:

- 177 inwestorom indywidualnym,
- 19 inwestorom instytucjonalnym.

Wartość przeprowadzonej Oferty wyniosła 34 000 000,00 zł. Podniesienie kapitału akcyjnego związanego z emisją akcji serii B zostało zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy w dniu 13 maja 2016 roku.

1.8. Skład akcjonariatu jednostki dominującej

Na dzień 31 grudnia 2016 roku akcjonariusze jednostki dominującej przedstawiali się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ	Udział w kapitale podstawowym
Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Ltd.	4.000.000	4.000.000	41,2%	41,2%
Marcin Misztal - Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Ltd.	4.000.000	4.000.000	41,2%	41,2%
Pozostali akcjonariusze	1.700.000	1.700.000	17,6%	17,6%
Razem	9.700.000	9.700.000	100,0%	100,0%

1.9. Zarząd i Rada Nadzorcza jednostki dominującej

Na 31 grudnia 2016 roku w skład Zarządu wchodził:

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

W trakcie badanego okresu nie miały miejsca zmiany składu Zarządu.

Po dniu bilansowym także nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2016 w skład Rady Nadzorczej wchodził:

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

W trakcie badanego okresu oraz po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej jednostki dominującej.

1.10. Informacja o jednostkach powiązanych

Na dzień 31 grudnia 2016 roku w skład Grupy Kapitałowej, w której „i2 Development” S.A. jest jednostka dominująca wchodzi następujące podmioty:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Metoda konsolidacji
1.	Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	pełna
2.	Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi architektoniczne	pełna
3.	Concept Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi architektoniczne	pełna
4.	i2 Development Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi obsługi sprzedaży	pełna
5.	i2 Finanse Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi księgowe, kadrowo - płacowe	pełna
6.	i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	pełna
7.	i2 Development Sp. z o.o. P3 SKA	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	pełna
8.	i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
9.	i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
10.	i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
11.	i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
12.	i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
13.	i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
14.	i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
15.	i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
16.	i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
17.	i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
18.	i2 Igielna Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
19.	i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
20.	i2 Development SCSp	Luksemburg	Nabywanie i posiadanie udziałów – administracja, rozwój i zarządzanie tymi udziałami	pełna
21.	i2 Development Sarl	Luksemburg	Nabywanie i posiadanie udziałów – administracja, rozwój i zarządzanie tymi udziałami	pełna
22.	Wratislavia Project FIZ AN	Warszawa, Polska	Fundusz inwestycyjny	pełna

2. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej „i2 Development” S.A. sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, obejmujące:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej (skonsolidowany bilans) sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 368 615 728,54 zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej (skonsolidowany rachunek zysków i strat) za rok obrotowy od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący zysk netto w kwocie 6 028 119,50 zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 2 866 565,81 zł;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitałów własnych Grupy Kapitałowej o kwotę 35 009 392,73 zł;
- informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej „i2 Development” S.A. za 2016 rok zostało przeprowadzone przez BONA FIDE Luiza Berg, Audyt doradztwo z siedzibą we Wrocławiu, ul. Opolska 123 A/2, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3819.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza jednostki dominującej w Grupie na podstawie uchwały nr 1/VII/2016 z dnia 01 sierpnia 2016 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z dnia 10 sierpnia 2016 roku, od 05 grudnia 2016 roku do dnia wydania opinii (z przerwami), przez kluczowego biegłego rewidenta Luizę Berg, nr 10898. Badanie było poprzedzone badaniem wstępnym.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony Bona Fide Luiza Berg, Audyt doradztwo oraz biegły rewident badający opisane skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym skonsolidowanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56, 57 i 60 Ustawy z 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649).

Jednostka dominująca w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformowała o braku istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

4. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Działalność Grupy w 2014 roku zamknęła się stratą netto w kwocie 16 794 907,27 zł. Skonsolidowane sprawozdanie Grupy za rok obrotowy 2015 było badane przez BONA FIDE Luiza Berg, Audyt doradztwo z siedzibą we Wrocławiu, ul. Opolska 123 A/2, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3819. Sprawozdanie to uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2015 rok zostało zatwierdzone w dniu 30 czerwca 2016 roku, uchwałą numer 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Skonsolidowany wynik finansowy nie podlega podziałowi.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2015 rok zostało złożone do KRS w dniu 14 lipca 2016 roku.

II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze skonsolidowanego bilansu, rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za rok ubiegły.

1. Podstawowe wartości ze skonsolidowanego bilansu

	31.12.2016	% sumy bilansowej	31.12.2015	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	89 140 002	24,2	109 635 597	32,2
Wartości niematerialne	30 196	0,0	117 581	0,0
Rzeczowe aktywa trwałe	443 283	0,1	1 086 126	0,3
Nieruchomości Inwestycyjne	29 088 211	7,9	55 574 075	16,3
Należności długoterminowe	6 943 344	1,9	202 415	0,1
Wartość firmy	50 558 112	13,7	50 558 112	14,9
Inwestycje w jedn. współkontr. wycen. met. praw własności	0	-	0	-
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	0	-	0	-
Rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	2 076 856	0,6	2 097 288	0,6
Aktywa obrotowe	279 475 726	75,8	230 685 897	67,8
Zapasy	234 125 606	63,5	209 270 330	61,5
Należności krótkoterminowe	35 103 803	9,5	8 431 995	2,5
w tym z tytułu dostaw i usług	28 051 608	7,6	2 209 875	0,6
Inwestycje krótkoterminowe	4 227 047	1,1	1 450 268	0,4
Rozliczenia międzyokresowe	832 893	0,2	149 737	0,0
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	5 186 378	1,4	11 383 566,70	3,3
SUMA AKTYWÓW	368 615 729	100,0	340 321 494	100,0
PASYWA				
Kapitał własny przypisany jednostce dominującej	237 260 390	64,4	202 250 998	59,4
Kapitał podstawowy	9 700 000	2,6	8 000 000	2,4
Kapitał zapasowy	35 808 297	9,7	423	0,0
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	0	-	0	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	178 011 000	48,3	178 011 000	52,3
Zyski zatrzymane	7 535 741	2,0	(553 972)	-0,2
Wynik okresu bieżącego	6 028 120	1,6	16 794 907	4,9
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	177 232	0,0	(1 361)	0,0
Udziały niekontrolujące	0	-	0	-
Kapitał własny ogółem	237 260 390	64,4	202 250 998	59,4
Zobowiązania i rezerwy	131 355 338	35,6	138 070 497	40,6
Rezerwy na zobowiązania	1 640 000	0,4	697 000	0,2
Zobowiązania długoterminowe	81 273 490	22,0	59 351 123	17,4
Zobowiązania krótkoterminowe	46 798 694	12,7	76 007 269	22,3
w tym z tytułu dostaw i usług	22 586 606	6,1	15 592 015	4,6
Rozliczenia międzyokresowe	1 643 155	0,4	2 015 105	0,6
SUMA PASYWÓW	368 615 729	100,0	340 321 494	100,0

2. Podstawowe wielkości ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Wyszczególnienie	1.01.2016- 31.12.2016	% do przych. ze sprzedaży	1.01.2015- 31.12.2015	% do przych. ze sprzedaży
Przychody ze sprzedaży	93 484 777	100,0%	84 646 948	100,0%
Koszty działalności operacyjnej	90 954 068	97,3%	93 565 476	110,5%
Wynik brutto ze sprzedaży	2 530 709	2,7%	(8 918 528)	(10,5 %)
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	7 624 240	8,2%	(61 211)	(0,1 %)
Wynik na działalności finansowej	159 337	0,2%	(865 299)	(1,0 %)
Zysk / (strata) z działalności gospodarczej	10 314 287	11,0%	(9 845 038)	(11,6 %)
Udział w zyskach jednostek spółkontrolowanych wycenianych m.p.w.	0	0,0%	0	0,0%
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	(4 897 325)	(5,2 %)	0	0,0%
Wynik finansowy brutto	5 416 962	5,8%	(9 845 038)	(11,6 %)
Podatek dochodowy	(611 158)	(0,7 %)	(26 639 946)	(31,5 %)
Wynik finansowy netto	6 028 120	6,4%	16 794 907	19,8%

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	31.12.2016	31.12.2015
Rentowność majątku		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{średnioroczny stan aktywów}}$	1,7%	9,4%
Rentowność kapitału własnego		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{średnioroczny stan kapitału własnego}}$	2,7%	16,6%
Rentowność netto sprzedaży		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	6,4%	19,8%
Rentowność brutto sprzedaży		
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	2,7%	-10,5%
Wskaźnik płynności I		
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	6,0	3,0
Wskaźnik płynności II		
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,0	0,3

Szybkość spłaty należności w dniach

$\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	59	19
--	----	----

Szybkość spłaty zobowiązań w dniach

$\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	108	61
---	-----	----

Szybkość obrotu zapasów

$\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt działalności operacyjnej}}$	890	408
---	-----	-----

*) Średni stan należności i zobowiązań jest wyliczony jako średnia arytmetyczna wartości pozycji z bilansu otwarcia oraz bilansu zamknięcia.

4. Komentarz

Po stronie aktywów największą pozycją są zapasy w wysokości 234 125 605,64 zł, które stanowią 63,5% sumy bilansowej. Na pozycję tę składają się: produkty w toku (budowane inwestycje deweloperskie o wartości 222 471 075,58 zł, produkty gotowe: 8 682 196,53 zł i towary: 2 972 333,53 zł. Wśród aktywów trwałych największą pozycję stanowi wartość firmy w wysokości 50.558.112,05 zł powstała w efekcie nabycia aportem i2 Grupa sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi. W wartości firmy zawierają się pewne aktywa niematerialne, których nie można wyodrębnić w jednostce przejmowanej ani wycenić w sposób wiarygodny, z uwagi na ich charakter. Wartości ujęte w tej pozycji obejmują efekt synergii uzyskanej po połączeniu, dywersyfikację działalności i źródeł dochodu oraz zwiększenie znaczenia na rynku.

Wśród pasywów Spółki największą pozycją jest kapitał własny, który stanowi 64,4% sumy bilansowej. Kapitał podstawowy Grupy wynosi 9 700 000,00 zł i stanowi 2,6% sumy bilansowej. Kapitał podstawowy jest równy kapitałowi podstawowemu jednostki dominującej. Wysokość kapitałów własnych Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 237 260 390,28 zł. W badanym okresie miały miejsce zmiany kapitału podstawowego jednostki dominującej. Zdarzenia te zostały opisane w punkcie 1.7 niniejszego raportu.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wyniosły 131 355 338,30 zł, stanowiące 35,6% sumy bilansowej. Największy udział w tej pozycji mają zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, bieżące i długoterminowe, łącznie wynoszące 74 591 974,81 zł.

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku Grupa zrealizowała przychody na poziomie 93 484 776,93 zł oraz poniosła koszty działalności operacyjnej w kwocie 90 954 067,58 zł. Wśród kosztów dominują koszty zużycia materiałów i energii stanowiące 55,3% ogółu kosztów operacyjnych oraz koszty usług obcych stanowiące 37,7% wartości ogółem kosztów działalności operacyjnej. Grupa osiągnęła zysk na sprzedaży w wysokości 2 530 709,35 zł w stosunku do straty ze sprzedaży za rok poprzedni w wysokości – 8.918.528,29 zł. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej wyniósł 7 624 240,36 zł, a wynik na działalności finansowej ukształtował się na poziomie: 159 336,84 zł. Spółka zamknęła okres sprawozdawczy zyskiem netto w wysokości 6 028 119,50 zł.

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w roku 2016 następujących tendencji:

- wskaźnik rentowności majątku spadł z poziomu 9,4% w 2014 roku do poziomu 1,7% w 2016 roku. Rentowność kapitału własnego wyniosła 2,7% w badanym okresie, w stosunku do poziomu 16,6% w okresie poprzednim. Wskaźnik rentowności netto sprzedaży wykazuje tendencję spadkową i wyniósł 6,4%, a w okresie poprzednim: 19,8%.
- wskaźnik płynności finansowej „I” ukształtował się na wysokim poziomie w analizowanych latach i wyniósł 3,0 w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku oraz 6,0 w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016. Wskaźnik płynności finansowej „II” wyniósł 0,3 w roku poprzednim oraz 1,0 w roku badanym. Wskaźnik ten uzyskał wartość optymalną.
- wskaźnik cyklu rotacji należności wydłużył się z 19 w 2015 roku do 59 dni w 2016 roku.
- cykl rotacji zobowiązań wydłużył się z 61 w 2015 roku do 108 dni w 2016 roku.
- wskaźnik rotacji zapasów wydłużył się z 408 dni do 890 dni.

Uwzględniając wyniki badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że aktualna sytuacja Grupy nie upoważnia do eksponowania zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym. Jednakże niezbędne jest kontynuowanie monitorowania poziomu podstawowych wskaźników ekonomiczno – finansowych. Odnotować należy przy tym fakt, że Grupa poinformowała we Wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmienionym zakresie.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

Jednostka dominująca posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, określoną w art. 10 ustawy o rachunkowości. Zastosowane zasady rachunku kosztów, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego są zgodne z przepisami ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe za badany okres spółek w Grupie Kapitałowej były prowadzone w siedzibie jednostki dominującej, przez biuro rachunkowe „i2 Finanse” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, podmiot celowy w Grupie Kapitałowej, wyspecjalizowany w prowadzeniu ksiąg rachunkowych dla spółek w Grupie oraz podmiotów powiązanych.

Ewidencja księgowa była prowadzona komputerowo przy użyciu oprogramowania finansowo – księgowego Microsoft Dynamics NAV W1 7.00 (PL 7.00).

Dostęp do danych i systemu ich przetwarzania mają wyłącznie osoby upoważnione.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych jednostki dominującej na 01 stycznia 2016 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku. Skonsolidowane sprawozdanie Grupy za 2016 rok sporządzono na podstawie danych pochodzących ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 rok, przy uwzględnieniu zasady ciągłości oraz zmian mających miejsce w okresie poszczególnych pozycji.

Zapisy w księgach rachunkowych jednostki dominującej i spółek w Grupie odzwierciedlają stan rzeczywisty operacji gospodarczych. Dane są wprowadzane kompletnie i poprawnie na podstawie zakwalifikowanych do zaksięgowania dowodów księgowych. Zapewniono ciągłość zapisów oraz bezbłądność działania stosowanych procedur.

Chronologia zdarzeń gospodarczych dla jednostki dominującej i spółek w Grupie jest przestrzegana. Dokonuje się miesięcznych zamknięć ksiąg, sporządzając zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych oraz dziennik obrotów zaksięgowanych dokumentów.

Dowody będące podstawą zapisów księgowych zawierają niezbędne dane wymagane ustawą o rachunkowości.

Inwentaryzację aktywów i pasywów, przeprowadzoną w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości można uznać za poprawną, a stwierdzone różnice rozliczono w księgach rachunkowych badanego roku.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ono ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości tego systemu.

Dlatego nasz przegląd systemu kontroli wewnętrznej mógł nie ujawnić wszystkich istotnych słabości w strukturze tego systemu.

2. Badanie jednostek zależnych i współkontrolowanych

W Grupie Kapitałowej „i2 Development” S.A. badaniu podlegało sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, a także sprawozdanie finansowe Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlane Sp. z o.o., i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. k. (jednostkowe i skonsolidowane). Wszystkie Spółki otrzymały opinie z badania bez zastrzeżeń.

3. Dokumentacja konsolidacyjna

Jednostka dominująca przedstawiła dokumentację konsolidacyjną obejmującą:

- sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,
- sprawozdania finansowe jednostek podporządkowanych,
- sprawozdania finansowe jednostek podporządkowanych dostosowane do zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy konsolidacji,
- wszelkie korekty i wyłączenia dokonywane w celu konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- obliczenia wartości godziwej aktywów netto jednostek podporządkowanych,
- obliczenia wartości firmy i ich odpisów, w tym z tytułu trwałej utraty wartości,
- obliczenia różnic kursowych z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek podporządkowanych, wyrażonych w walutach obcych.

Podstawy sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej „i2 Development” S.A. za rok obrotowy 2016 sporządzono zgodnie z MSR/MSSF.

Określenie jednostek Grupy Kapitałowej

Przy określaniu zakresu i metod konsolidacji, jak również stosunku zależności, stosowano kryteria określone w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości, Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Okres obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na ten sam dzień bilansowy i za ten sam rok obrotowy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, jednostki zależne objęte konsolidacją sporządziły sprawozdania finansowe na ten sam dzień bilansowy, co jednostka dominująca. Rok obrotowy wszystkich spółek zależnych objętych konsolidacją został zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Metoda konsolidacji

Konsolidacja sprawozdań Grupy Kapitałowej „i2 Development” S.A., w odniesieniu do jednostek zależnych, została przeprowadzona metodą pełną przez sumowanie w pełnej wysokości wszystkich odpowiednich pozycji sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostek zależnych objętych konsolidacją.

Po dokonaniu sumowań dokonano korekt i wyłączeń konsolidacyjnych, które dotyczyły:

- wartości nabycia udziałów posiadanych przez jednostkę dominującą w jednostkach zależnych oraz części aktywów netto jednostek zależnych odpowiadającej udziałowi jednostki dominującej we własności tych jednostek,

- wzajemnych należności i zobowiązań jednostek objętych konsolidacją,
- istotnych przychodów i kosztów dotyczących operacji pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją.

W Grupie na dzień bilansowy 31.12.2016 roku nie wystąpiły jednostki stowarzyszone.

4. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny, z uwzględnieniem wymogów wynikających z ustawy o rachunkowości oraz wynikających z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

5. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Dane wykazane w zestawieniu zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane ze skonsolidowanym bilansem oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Grupy.

6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony z uwzględnieniem przepisów ustawy o rachunkowości, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio ze skonsolidowanym bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

7. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy w 2016 roku sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, określonych w art. 49 ustawy o rachunkowości. Prezentowane w nim dane finansowe są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2016 rok.

8. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Kierownictwo jednostki dominującej złożyło oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o wszystkich istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

9. Zgodność z prawem

Podczas badania nie stwierdziliśmy istotnych naruszeń prawa wpływających na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Wrocław, dnia 19 kwietnia 2017 roku



Luiza Berg

Biegły Rewident

nr ewid. 10898

Przeprowadzający badanie:

w imieniu BONA FIDE Luiza Berg, doradztwo, audyt

podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych - nr w rejestrze 3819

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Opolska 123 A/2