

**„i2 Development” S.A.
ul. Łaciarska 4B
50-104 Wrocław**

**Opinia i raport
niezależnego biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy
od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku**

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

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

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego „i2 Development” S.A. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Szewskiej 8 (50-104 Wrocław), na które składa się:

bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, rachunek zysków i strat za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

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.
- Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

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

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

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki „i2 Development” S.A. 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 przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

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

„i2 Development” S.A.

ul. Łaciarska 4B

50-104 Wrocław

**Raport z badania
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	13

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Spółkę

1.1. Nazwa i forma prawna

Spółka działa pod firmą „i2 Development” S.A.

1.2. Siedziba Spółki

Zgodnie z aktualnym KRS siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu, ul. Łaciarska 4B, 50-122 Wrocław.

Poprzednia siedziba Spółki to: ul. Szewska 8, 50-104 Wrocław.

Siedziba Spółka została zmieniona po dniu bilansowym.

1.3. Przedmiot działalności

Zgodnie z wpisem do rejestru i Statutem Spółki głównym przedmiotem działalności Spółki 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 usługowa, 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.

Spółka w badanym okresie prowadziła działalność holdingową i świadczyła usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy Kapitałowej, w której jest jednostką dominującą.

Spółka 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).

1.4. Podstawa działalności

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

- Statutu Spółki sporządzonego 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 Spółka 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

NIP: 8971785953

REGON: 022010257

1.7. Kapitał podstawowy i własny Spółki

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 Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku składały się ponadto:

– kapitał zapasowy	31 993 512,60 zł,
– kapitał z aktualizacji wyceny	943 000,00 zł,
– kapitał rezerwowy	178 011 000,00 zł,
– zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00 zł,
– zysk (strata) netto roku bieżącego	37 005 779,41zł.

Łącznie kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 257 653 292,01 zł i był dodatni.

W badanym okresie miała miejsce zmiana kapitału.

W dniu 30 marca 2016 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny sporządzony przez Spółkę 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.

W poprzednim okresie miało miejsce podwyższenie oraz obniżenie kapitału podstawowego Spółki.

W dniu 17 kwietnia 2015 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy podwyższono kapitał zakładowy Spółki w drodze emisji akcji imiennych serii B o łącznej wartości 92 877 242,40 zł. Akcje objęte zostały za wkład niepieniężny (aport udziałów spółki i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości godziwej 92 877 242,40 zł). Kapitał zakładowy spółki na dzień 17 kwietnia 2015 roku wynosił 93 282 242,40 zł.

W dniu 20 kwietnia 2015 roku miało miejsce kolejne podwyższenie kapitału, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy podwyższono kapitał zakładowy Spółki w drodze emisji akcji imiennych serii C o łącznej wartości 92 728 757,60 zł. Akcje objęte zostały w zamian za wkład niepieniężny (aport udziałów spółki i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości godziwej 92 728 757,60 zł). Kapitał zakładowy Spółki na dzień 20 kwietnia 2016 roku wynosił 186 011 000,00 zł.

Pierwszy etap podniesienia kapitału został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8 maja 2016 roku, drugi w dniu 13 maja 2015 roku.

W dniu 08 października 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego z kwoty 186 011 000,00 zł do kwoty 8 000 000,00 zł w drodze umorzenia 17.801.100 akcji własnych w kapitale zakładowym Spółki.

Obniżenie kapitału zostało zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy w dniu 29 października 2015 roku.

Transakcja obniżenia kapitału zakładowego z kwoty 186 011 000,00 zł do kwoty 8 000 000,00 zł spowodowała utworzenie kapitału rezerwowego w wysokości 178 011 100,00 zł.

W dniu 30 października 2015 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował podział akcji z kwoty 10 zł do kwoty 1 zł. Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 8 000 000,00 zł.

1.8. Akcjonariusze Spółki

Na dzień 31 grudnia 2016 roku akcjonariusze Spółki 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 Spółki

Na dzień 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 Spółki.

1.10. Informacja o jednostkach powiązanych

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka była jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej i2 Development S.A..

W skład Grupy Kapitałowej 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 Architektki Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi architektoniczne	pełna
3.	Concept Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi architektoniczne	pełna
4.	i2 Development Sp. z o. o.	Wrocław, Polska	Usługi obsługi sprzedaży	pełna
5.	i2 Finanse Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi księgowo, kadrowo - placowe	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 sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe „i2 Development” S.A. sporządzone za rok obrotowy od 01 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 268 540 306,61 zł;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący zysk netto w kwocie 37 005 779,41 zł;
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 199 637,42 zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 70 261 014,06 zł;
- informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego „i2 Development” S.A. za 2016 rok zostało przeprowadzone przez podmiot o nazwie 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 badanej Spółki 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 sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym 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).

Spółka 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 sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Działalność Spółki w 2015 roku zamknęła się zyskiem netto w kwocie 1 048 965,90 zł. Sprawozdanie finansowe Spółki 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.

Sprawozdanie finansowe za 2015 rok zostało zatwierdzone w dniu 30 czerwca 2016 roku, uchwałą numer 4 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Uchwałą nr 7 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy postanowiono zysk za 2015 rok przeznaczyć w kwocie: 622 890,53 zł na pokrycie straty z lat ubiegłych oraz w kwocie 426 075,37 zł na zwiększenie kapitału zapasowego.

Sprawozdanie finansowe za 2015 rok zostało złożone do KRS w dniu 14 lipca 2016 roku, a do urzędu skarbowego – dnia 05 lipca 2016 roku.

Spółka i2 Development S.A. powstała z przekształcenia Spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. Uchwałą w sprawie przekształcenia Spółki w spółkę akcyjną podjęto w dniu 24 czerwca 2014 roku (uchwała nr 3 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników).

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

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

1. Podstawowe wartości z bilansu

	31.12.2016	% sumy bilansowej	31.12.2015	% sumy bilansowej
AKTYWA				
Aktywa trwałe	267 737 542	99,7	190 133 268	99,9
Wartości niematerialne i prawne	0	-	0	-
Wartość firmy	0	-	0	-
Rzeczowe aktywa trwałe	3 770	0,0	0	-
Należności długoterminowe	0	-	0	-
Inwestycje długoterminowe	267 662 676	99,7	190 010 559	99,9
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	71 096	0,0	122 709	0,1
Aktywa obrotowe	802 765	0,3	153 133	0,1
Zapasy	0	-	0	-
Należności krótkoterminowe	414 819	0,2	152 380	0,1
w tym z tytułu dostaw i usług	413 166	0,2	152 380	0,1
Inwestycje krótkoterminowe	200 390	0,1	753	0,0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	187 556	0,1	0	-
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	-	0	-
Udziały (akcje) własne	0	-	0	-
SUMA AKTYWÓW	268 540 307	100,0	190 286 400	100,0
PASYWA				
Kapitał własny	257 653 292	95,9	187 392 278	98,5
Kapitał podstawowy	9 700 000	3,6	8 000 000	4,2
Kapitał zapasowy	31 993 513	11,9	12 203	0,0
Kapitał z aktualizacji wyceny	943 000	0,4	943 000	0,5
Pozostałe kapitały rezerwowe	178 011 000	66,3	178 011 000	93,5
Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	0	-	(622 891)	-0,3
Zysk/ (strata) netto	37 005 779	13,8	1 048 966	0,6
Zobowiązania i rezerwy	10 887 015	4,1	2 894 122	1,5
Rezerwy na zobowiązania	322 182	0,1	57 000	0,0
Zobowiązania długoterminowe	10 000 000	3,7	1 163 116	0,6
Zobowiązania krótkoterminowe	564 833	0,2	1 674 006	0,9
w tym z tytułu dostaw i usług	79 269	0,0	5 372	0,0
Rozliczenia międzyokresowe	0	-	0	-
SUMA PASYWÓW	268 540 307	100,0	190 286 400	100,0

2. Podstawowe wielkości z 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	1 696 000	100,0%	720 000	100,0%
Koszty działalności operacyjnej	3 269 359	192,8%	2 733 695	379,7%
Wynik brutto ze sprzedaży	(1 573 359)	(92,8 %)	(2 013 695)	(279,7 %)
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	9 985	0,6%	126 892	17,6%
Wynik na działalności finansowej	38 942 949	2 296,2%	3 219 982	447,2%
Wynik finansowy brutto	37 379 574	2 204,0%	1 333 179	185,2%
Podatek dochodowy	373 795	22,0%	284 213	39,5%
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku		0,0%		
Wynik finansowy netto	37 005 779	2 181,9%	1 048 966	145,7%

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	31.12.2016	31.12.2015
Rentowność majątku		
<u>wynik finansowy netto</u> średnioroczny stan aktywów	16,1%	1,0%
Rentowność kapitału własnego		
<u>wynik finansowy netto</u> średnioroczny stan kapitału własnego	16,6%	1,1%
Rentowność netto sprzedaży		
<u>wynik finansowy netto</u> przychody ze sprzedaży	2181,9%	145,7%
Rentowność brutto sprzedaży		
<u>wynik ze sprzedaży</u> przychody ze sprzedaży	-92,8%	-279,7%
Wskaźnik płynności I		
<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe	1,4	0,3
Wskaźnik płynności II		
<u>aktywa obrotowe ogółem - zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe	1,4	0,3
Szybkość spłaty należności w dniach		
<u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365dni</u> przychody ze sprzedaży	61	2088
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach		
<u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365dni</u> koszty działalności operacyjnej	9	359

Szybkość obrotu zapasów

$\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt działalności operacyjnej}}$	0	26
---	---	----

*) *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 inwestycje długoterminowe w wysokości 267 662 675,65 zł, które stanowią 99,7% sumy bilansowej. Na pozycję tę składają się głównie certyfikaty inwestycyjne funduszu inwestycyjnego zamkniętego Wratislavia Project FIZ AN. Certyfikaty zostały zaklasyfikowane 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.

Wśród pasywów Spółki największą pozycją jest kapitał własny, który stanowi 95,9% sumy bilansowej. Kapitał zakładowy wynosi 9.700.000,00 zł i stanowi 3,6% sumy bilansowej. Wysokość kapitałów własnych Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 257 653 292,01 zł. W badanym okresie miało miejsce podwyższenie kapitału podstawowego Spółki. Zdarzenia te zostały opisane w punkcie 1.7 niniejszego raportu.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wyniosły 2.894.122,26 zł, stanowiące 1,5% sumy bilansowej.

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku Spółka zrealizowała przychody na poziomie 1 696 000,00 zł oraz poniosła koszty działalności operacyjnej w kwocie 3 269 359,26 zł. Wśród kosztów dominują koszty wynagrodzeń stanowiące 71,1% wartości ogółem kosztów działalności operacyjnej oraz koszty usług obcych, stanowiące 16,8% ogółu kosztów rodzajowych. Spółka osiągnęła stratę na sprzedaży w wysokości – 1 573 359,26 zł w stosunku do straty na sprzedaży za rok poprzedni w wysokości – 2 013 695,40 zł. Spółka zamknęła okres sprawozdawczy zyskiem netto w wysokości 37 005 779,41 zł. Dodatni wynik finansowy był efektem wyceny certyfikatów inwestycyjnych, aktualizacja wartości inwestycji w przychodach finansowych wyniosła: 38 154 226,83 zł.

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

- wskaźnik rentowności majątku wzrósł z poziomu 1,0% w 2015 roku do 16,1% w 2016 roku. Wskaźnik rentowności netto sprzedaży również wzrósł, z poziomu 1,1% do 16,6%.
- wskaźnik płynności finansowej „I” i „II” ukształtował się na takim samym poziomie w analizowanych latach i wyniósł 1,4 w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku oraz na poziomie 0,3 w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015.
- wskaźnik cyklu rotacji należności wyniósł 61 dni w 2016 roku. Wskaźnik wykazuje tendencję spadkową.
- cykl rotacji zobowiązań wyniósł 9 w 2016 roku. Wskaźnik wykazuje tendencję spadkową.

Nie prezentowano wskaźnika rotacji zapasów, z uwagi na to, że pozycja ta w badanym okresie wynosi 0,00 zł.

Uwzględniając wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że aktualna sytuacja jednostki nie upoważnia do ekspozowania zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym. Jednakże niezbędne jest kontynuowanie monitorowania poziomu podstawowych

wskaźników ekonomiczno – finansowych. Odnotać należy przy tym fakt, że jednostka poinformowała we Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmienionym zakresie.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, określone 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 były prowadzone w siedzibie Spółki, przez biuro rachunkowe „i2 Finanse” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, podmiot celowy w Grupie Kapitałowej Spółki, 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 Spółki na 01 stycznia 2016 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Zapisy w księgach rachunkowych 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 w Spółce jest przestrzegana. Spółka dokonuje 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 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. 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.

3. Zestawienie zmian w kapitale własnym

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

4. Rachunek przepływów pieniężnych

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

5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki 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 sprawozdaniu finansowym Spółki za 2016 rok.

6. Oświadczenie kierownictwa jednostki

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

7. Zgodność z prawem

Podczas badania nie stwierdziliśmy istotnych naruszeń prawa wpływających na badane 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