

i2 DEVELOPMENT

i2 Development Spółka Akcyjna



Jednostkowe sprawozdanie finansowe

**za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta.**

Wrocław, 19 kwietnia 2017 roku

Spis treści:

| | |
|--|----|
| WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO..... | 4 |
| 1. INFORMACJE OGÓLNE | 4 |
| 2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ..... | 5 |
| 3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH | 6 |
| 4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI | 6 |
| 4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego | 6 |
| 4.2. Wartości niematerialne i prawne | 6 |
| 4.3. Środki trwałe..... | 6 |
| 4.4. Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe..... | 7 |
| 4.5. Inne inwestycje krótkoterminowe (z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych) | 7 |
| 4.6. Aktywa finansowe | 7 |
| 4.7. Zapasy | 8 |
| 4.8. Należności krótko- i długoterminowe..... | 8 |
| 4.9. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych..... | 9 |
| 4.10. Rozliczenia międzyokresowe | 9 |
| 4.11. Kapitał podstawowy..... | 9 |
| 4.12. Rezerwy..... | 9 |
| 4.13. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu | 9 |
| 4.14. Koszty finansowania zewnętrznego..... | 10 |
| 4.15. Odroczone podatki dochodowe | 10 |
| 4.16. Uznawanie przychodów | 10 |
| 4.17. Sprzedaż towarów i produktów..... | 11 |
| 4.18. Świadczenie usług..... | 11 |
| 4.19. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej..... | 11 |
| 4.20. Odsetki | 11 |
| BILANS..... | 12 |
| RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)..... | 17 |
| ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM..... | 19 |
| RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA) | 21 |
| DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA | 23 |
| 1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO | 23 |
| 2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM..... | 23 |
| 3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM..... | 23 |
| 4. KOREKTA BŁĘDU | 23 |

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

| | |
|--|----|
| 5. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY | 23 |
| 6. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE | 23 |
| 7. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE..... | 24 |
| 8. INWESTYCJE | 26 |
| 8.1. Inwestycje długoterminowe | 26 |
| 8.2. Inwestycje krótkoterminowe | 29 |
| 12. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE..... | 31 |
| 13. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO RACHUNKU PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH | 31 |
| 14. KAPITAŁ PODSTAWOWY | 31 |
| 15. INFORMACJE O PRZYCHODACH I KOSZTACH Z TYTUŁU BŁĘDÓW POPEŁNIONYCH W LATACH UBIĘGLYCH ODNOSZONYCH W ROKU OBROTOWYM NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY Z PODANIEM ICH KWOT I RODZAJU | 32 |
| 16. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE..... | 32 |
| 17. PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY..... | 32 |
| 18. REZERWY | 33 |
| 19. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE..... | 33 |
| 20. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SOCJALNE | 34 |
| 21. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW | 34 |
| 22. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI | 34 |
| 23. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE | 34 |
| 24. SPRAWY SĄDOWE..... | 35 |
| 25. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE..... | 35 |
| 26. CHARAKTER I CEL GOSPODARCZY ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJATKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI | 35 |
| 27. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA PRZYCHODÓW NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW..... | 35 |
| 28. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM..... | 36 |
| 29. PODATEK DOCHODOWY..... | 36 |
| 30. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE | 37 |
| 31. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE | 38 |
| 32. PRZYCHODY FINANSOWE | 38 |
| 33. KOSZTY FINANSOWE | 38 |
| 34. WARTOŚĆ BILANSOWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ | 39 |
| 35. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE | 39 |
| 36. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH | 39 |

| | |
|---|----|
| 37. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH | 39 |
| 38. INFORMACJE O TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI | 40 |
| 39. INFORMACJE O KWOTACH ZALICZEK, KREDYTÓW, POŻYCZEK I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH JEDNOSTKI | 40 |
| 40. INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI | 40 |
| 41. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI | 40 |
| 42. WYKAZ PODMIOTÓW, W KTÓRYCH SPÓŁKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM PODMIOTU | 41 |
| 43. ODSTĄPIENIE OD SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 42 |
| 44. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH | 42 |
| 45. INSTRUMENTY FINANSOWE | 42 |
| 46. RELACJE MIĘDZY PRAWNYM NASTĘPCĄ A SPÓŁKĄ ORAZ OKREŚLENIE SPOSOBU I ZAKRESU PRZEJĘCIA AKTYWÓW I PASYWÓW | 43 |
| 47. 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 ZOSTAŁOBY SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MSR | 43 |
| 48. KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY POZYCJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH | 45 |
| 49. INNE INFORMACJE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA OCENĘ SYTUACJI FINANSOWEJ, MAJĄTKOWEJ ORAZ WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI | 46 |
| 50. SKORYGOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE I PORÓWNYWALNE DANE FINANSOWE O WSKAŹNIK INFLACJI | 46 |
| 51. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM | 46 |

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

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

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000520460. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022010257. Od dnia 1 lutego 2017 siedziba Spółki mieści się pod adresem: Wrocław, ul. Łaciarska 4b. W dniu 31 grudnia 2016 roku siedziba Spółki mieściła się przy ulicy Szewskiej 8,

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

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

Spółka i2 Development S.A. pełni funkcję spółki holdingowej, w związku z tym z dniem 1 stycznia 2015 roku realizację usług budowlanych w ramach umów o generalne wykonawstwo zawartych ze spółkami 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 2016 roku przedstawiał się następująco:

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

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz przedstawiał się następująco:

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu oraz Rady Nadzorczej.

W dniu 30 marca 2016 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny sporządzony przez spółkę i2 Development Spółka Akcyjna 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.

Firmą inwestycyjną był Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.

W kwietniu 2016 roku miała miejsce emisja akcji B na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji dla Transzy Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych:

- Rozpoczęcie subskrypcji: 14 kwietnia 2016 roku
- Zakończenie subskrypcji: 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:

- Inwestorom przydzielono łącznie 1.700.000 akcji serii B Spółki.
- 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 zł.

Podniesienie kapitału akcyjnego związanego z emisją akcji serii B zostało zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy w dniu 13 maja 2016 roku.

Stan akcjonariatu Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku przedstawiała się następująco:

| | Ilość akcji | Ilość głosów | Wartość nominalna jednej akcji | Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA | Udział w kapitale podstawowym |
|--|------------------|------------------|--------------------------------|--|-------------------------------|
| Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Ltd. | 4 000 000 | 4 000 000 | 1,0 | 41,24% | 41,24% |
| Marcin Misztal - Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Ltd. | 4 000 000 | 4 000 000 | 1,0 | 41,24% | 41,24% |
| pozostali akcjonariusze | 1 700 000 | 1 700 000 | 1,0 | 17,52% | 17,52% |
| RAZEM | 9 700 000 | 9 700 000 | | 100,00% | 100,00% |

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

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 2016 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. 2016.1047, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”).

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego.

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

4.2. Wartości niematerialne i prawne

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

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

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

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

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

4.3. Środki trwałe

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

Spółka nie posiada środków trwałych, które podlegały przeszacowaniu.

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

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

| | |
|---------------------------------|---------|
| Urządzenia techniczne i maszyny | 3,3 lat |
| Inne środki trwałe | 5 lat |

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

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres

amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

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

4.4. Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe

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

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

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

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

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

4.6. Aktywa finansowe

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

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

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie modelu wyceny uwzględniającego dane

wejściowe pochodzące z aktywnego obrotu regulowanego bądź też z wykorzystaniem innych metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

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

Trwała utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

Wycena certyfikatów inwestycyjnych

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

4.7. Zapasy

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

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

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

4.8. Należności krótko- i długoterminowe

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

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

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

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

4.9. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

4.10. Rozliczenia międzyokresowe

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

4.11. Kapitał podstawowy

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

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

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

4.12. Rezerwy

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

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

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

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

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

4.14. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

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

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

4.15. Odroczonego podatek dochodowy

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

Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba że rezerwa na odroczonego 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 odroczonego 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 odroczonego są w bilansie prezentowane oddzielnie.

4.16. Uznawanie przychodów

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

4.17. Sprzedaż towarów i produktów

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

4.18. Świadczenie usług

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

4.19. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej (czyli odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub w zysku lub stracie w zależności od tego gdzie ujmowana jest zmiana wartości godziwej).

4.20. Odsetki

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

BILANS

AKTYWA

| (w złotych) | Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| A. Aktywa trwałe | 267 737 541,65 | 190 133 267,57 |
| I. Wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 |
| 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych | 0,00 | 0,00 |
| 2. Wartość firmy | 0,00 | 0,00 |
| 3. Inne wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 |
| II. Rzeczowe aktywa trwałe | 3 770,00 | 0,00 |
| 1. Środki trwałe | 3 770,00 | 0,00 |
| a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | 0,00 | 0,00 |
| b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 0,00 | 0,00 |
| c) urządzenia techniczne i maszyny | 3 770,00 | 0,00 |
| d) środki transportu | 0,00 | 0,00 |
| e) inne środki trwałe | 0,00 | 0,00 |
| 2. Środki trwałe w budowie | 0,00 | 0,00 |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie | 0,00 | 0,00 |
| III. Należności długoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| 1. Od jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| 2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| 3. Od pozostałych jednostek | 0,00 | 0,00 |
| IV. Inwestycje długoterminowe | 267 662 675,65 | 190 010 558,57 |
| 1. Nieruchomości | 0,00 | 0,00 |
| 2. Wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe | 267 662 675,65 | 190 010 558,57 |
| a) w jednostkach powiązanych | 267 662 675,65 | 190 010 558,57 |
| - udziały lub akcje | 1 005 100,00 | 1 005 100,00 |
| - inne papiery wartościowe | 0,00 | 0,00 |
| - udzielone pożyczki | 39 291 682,50 | 0,00 |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe | 227 365 893,15 | 189 005 458,57 |
| b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale: | 0,00 | 0,00 |
| - udziały lub akcje | 0,00 | 0,00 |
| - inne papiery wartościowe | 0,00 | 0,00 |
| - udzielone pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe | 0,00 | 0,00 |
| c) w pozostałych jednostkach | 0,00 | 0,00 |
| - udziały lub akcje | 0,00 | 0,00 |
| - inne papiery wartościowe | 0,00 | 0,00 |

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

| | | | |
|-------------|--|-------------------|-------------------|
| | - udzielone pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| | - inne długoterminowe aktywa finansowe | 0,00 | 0,00 |
| 4. | Inne inwestycje długoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| V. | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 71 096,00 | 122 709,00 |
| 1. | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 71 096,00 | 122 709,00 |
| 2. | Inne rozliczenia międzyokresowe | 0,00 | 0,00 |
| B. | Aktywa obrotowe | 802 764,96 | 153 132,64 |
| I. | Zapasy | 0,00 | 0,00 |
| 1. | Materiały | 0,00 | 0,00 |
| 2. | Półprodukty i produkty w toku | 0,00 | 0,00 |
| 3. | Produkty gotowe | 0,00 | 0,00 |
| 4. | Towary | 0,00 | 0,00 |
| 5. | Zaliczki na dostawy i usługi | 0,00 | 0,00 |
| II. | Należności krótkoterminowe | 414 819,26 | 152 379,96 |
| 1. | Należności od jednostek powiązanych | 413 854,16 | 73 970,73 |
| | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 412 200,51 | 73 800,00 |
| | - do 12 miesięcy | 412 200,51 | 73 800,00 |
| | - powyżej 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| | b) inne | 1 653,65 | 170,73 |
| 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 | 965,10 | 78 409,23 |
| | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 965,10 | 0,00 |
| | - do 12 miesięcy | 965,10 | 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 | 78 409,23 |
| | c) inne | 0,00 | 0,00 |
| | d) dochodzone na drodze sądowej | 0,00 | 0,00 |
| III. | Inwestycje krótkoterminowe | 200 390,10 | 752,68 |
| 1. | Krótkoterminowe aktywa finansowe | 200 390,10 | 752,68 |
| | a) w jednostkach powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| | - udziały lub akcje | 0,00 | 0,00 |
| | - inne papiery wartościowe | 0,00 | 0,00 |
| | - udzielone pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| | - inne krótkoterminowe aktywa finansowe | 0,00 | 0,00 |
| | b) w pozostałych jednostkach | 0,00 | 0,00 |
| | - udziały lub akcje | 0,00 | 0,00 |
| | - inne papiery wartościowe | 0,00 | 0,00 |
| | - udzielone pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| | - inne krótkoterminowe aktywa finansowe | 0,00 | 0,00 |

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

| | | | |
|------------|---|-----------------------|-----------------------|
| c) | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 200 390,10 | 752,68 |
| | - środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 200 390,10 | 752,68 |
| | - inne środki pieniężne | 0,00 | 0,00 |
| | - inne aktywa pieniężne | 0,00 | 0,00 |
| 2. | Inne inwestycje krótkoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| IV. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 187 555,60 | 0,00 |
| C. | Należne wpłaty na kapitał podstawowy | 0,00 | 0,00 |
| D. | Udziały (akcje) własne | 0,00 | 0,00 |
| | Aktywa razem | 268 540 306,61 | 190 286 400,21 |

PASYWA

| (w złotych) | Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| A. Kapitał (fundusz) własny | 257 653 292,01 | 187 392 277,95 |
| I. Kapitał (fundusz) podstawowy | 9 700 000,00 | 8 000 000,00 |
| II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym: | 31 993 512,60 | 12 202,62 |
| - nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji) | 31 555 234,65 | 0,00 |
| III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym: | 943 000,00 | 943 000,00 |
| - z aktualizacji wartości godziwej | 0,00 | 0,00 |
| IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym: | 178 011 000,00 | 178 011 000,00 |
| - tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki | 0,00 | 0,00 |
| - na udziały własne | 0,00 | 0,00 |
| V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych | 0,00 | -622 890,53 |
| VI. Zysk/ (strata) netto | 37 005 779,41 | 1 048 965,86 |
| VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | 0,00 | 0,00 |
| B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 10 887 014,60 | 2 894 122,26 |
| I. Rezerwy na zobowiązania | 322 182,00 | 57 000,00 |
| 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 322 182,00 | |
| 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | 0,00 | 0,00 |
| - długoterminowa | 0,00 | 0,00 |
| - krótkoterminowa | 0,00 | 0,00 |
| 3. Pozostałe rezerwy | 0,00 | 57 000,00 |
| - długoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| - krótkoterminowe | 0,00 | 57 000,00 |
| II. Zobowiązania długoterminowe | 10 000 000,00 | 1 163 116,14 |
| 1. Wobec jednostek powiązanych | 0,00 | 1 163 116,14 |
| 2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| 3. Wobec pozostałych jednostek | 10 000 000,00 | 0,00 |
| a) kredyty i pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 10 000 000,00 | 0,00 |
| c) inne zobowiązania finansowe | 0,00 | 0,00 |
| d) zobowiązania wekslowe | 0,00 | 0,00 |
| e) inne | 0,00 | 0,00 |
| III. Zobowiązania krótkoterminowe | 564 832,60 | 1 674 006,12 |
| 1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych | 183 231,09 | 950 216,40 |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 6 737,08 | 5 371,68 |
| - do 12 miesięcy | 6 737,08 | 5 371,68 |
| - powyżej 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| b) inne | 176 494,01 | 944 844,72 |
| 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 |

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

| | | | |
|---------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| | - powyżej 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| b) | inne | 0,00 | 0,00 |
| 3. | Wobec pozostałych jednostek | 381 601,51 | 723 789,72 |
| a) | kredyty i pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| b) | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 76 970,00 | 0,00 |
| c) | inne zobowiązania finansowe | 0,00 | 0,00 |
| d) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 72 531,69 | 299 271,64 |
| | - do 12 miesięcy | 72 531,69 | 299 271,64 |
| | - powyżej 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| e) | zaliczki otrzymane na dostawy i usługi | 0,00 | 0,00 |
| f) | zobowiązania wekslowe | 0,00 | 0,00 |
| g) | z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych | 119 637,50 | 160 263,26 |
| h) | z tytułu wynagrodzeń | 98 445,00 | 261 784,00 |
| i) | inne | 14 017,32 | 2 470,82 |
| 3. | Fundusze specjalne | 0,00 | 0,00 |
| IV. | Rozliczenia międzyokresowe | 0,00 | 0,00 |
| 1. | Ujemna wartość firmy | 0,00 | 0,00 |
| 2. | Inne rozliczenia międzyokresowe | 0,00 | 0,00 |
| | - długoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| | - krótkoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| Pasywa razem | | 268 540 306,61 | 190 286 400,21 |

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)

| (w złotych) | okres od 2016-01-01 do 2016-12-31 | okres od 2015-01-01 do 2015-12-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | 1 696 000,00 | 720 000,00 |
| od jednostek powiązanych | 1 696 000,00 | 720 000,00 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów | 1 696 000,00 | 720 000,00 |
| Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna) | 0,00 | 0,00 |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki | 0,00 | 0,00 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 0,00 | 0,00 |
| Koszty działalności operacyjnej | 3 269 359,26 | 2 733 695,43 |
| Amortyzacja | 0,00 | 82,74 |
| Zużycie materiałów i energii | 26 447,39 | 20 536,24 |
| Usługi obce | 548 631,14 | 1 225 267,81 |
| Podatki i opłaty, w tym: | 6 326,11 | 19 935,07 |
| podatek akcyzowy | 0,00 | 0,00 |
| Wynagrodzenia | 2 324 409,11 | 1 372 407,28 |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym: | 177 097,23 | 80 405,00 |
| emerytalne | 82 443,19 | 36 754,93 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 186 448,28 | 15 061,29 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 0,00 | 0,00 |
| Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A - B) | -1 573 359,26 | -2 013 695,43 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 17 365,95 | 184 490,58 |
| Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 0,00 | 72 108,64 |
| Dotacje | 0,00 | 0,00 |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 0,00 | 0,00 |
| Inne przychody operacyjne | 17 365,95 | 112 381,94 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 7 381,16 | 57 598,25 |
| Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 0,00 | 0,00 |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 0,00 | 0,00 |
| Inne koszty operacyjne | 7 381,16 | 57 598,25 |
| Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej | -1 563 374,47 | -1 886 803,10 |
| Przychody finansowe | 39 921 039,88 | 3 475 342,48 |
| Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| a) od jednostek powiązanych, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| b) od jednostek pozostałych, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| Odsetki, w tym: | 1 766 453,79 | 180 904,65 |
| od jednostek powiązanych | 1 695 694,79 | 180 576,41 |
| Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| w jednostkach powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 38 154 226,83 | 3 294 437,83 |
| Inne | 359,26 | 0,00 |
| Koszty finansowe | 978 091,00 | 255 360,52 |
| Odsetki, w tym: | 908 646,60 | 235 360,52 |
| dla jednostek powiązanych | 194 182,55 | 162 654,89 |
| Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| w jednostkach powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 69 444,40 | 20 000,00 |

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

| | | |
|---|---------------|-------------|
| Zysk/ (strata) brutto | 37 379 574,41 | 1333 178,86 |
| Podatek dochodowy | 373 795,00 | 284 213,00 |
| Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | 0,00 | 0,00 |
| Zysk/ (strata) netto | 37 005 779,41 | 1048 965,86 |

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

| (w złotych) | Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku |
|--|--|--|
| I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0) | 187 392 277,95 | 344 974,51 |
| - zmiany zasad rachunkowości | 0,00 | 0,00 |
| - korekty błędów | 0,00 | 0,00 |
| I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach | 187 392 277,95 | 344 974,51 |
| 1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu | 8 000 000,00 | 405 000,00 |
| 1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego | 1 700 000,00 | 7 595 000,00 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 1 700 000,00 | 185 606 000,00 |
| -podniesienie kapitału | 0,00 | 0,00 |
| - wydania udziałów (emisji akcji) | 1 700 000,00 | 185 606 000,00 |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | 0,00 | -178 011 000,00 |
| - umorzenia udziałów (akcji) | 0,00 | -178 011 000,00 |
| 1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu | 9 700 000,00 | 8 000 000,00 |
| 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 | 12 202,62 | 12 202,60 |
| 4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego | 31 981 309,98 | 0,00 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 32 726 075,33 | 0,00 |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej | 32 300 000,00 | 0,00 |
| - z podziału zysku (ustawowo) | 426 075,33 | 0,00 |
| - z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość) | 0,00 | 0,00 |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | 744 765,35 | 0,00 |
| - pokrycia kosztów emisji | 744 765,35 | 0,00 |
| 4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu | 31 993 512,60 | 12 202,60 |
| 5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu | 943 000,00 | 0,00 |
| 5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny | 0,00 | 943 000,00 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0,00 | 943 000,00 |
| 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 | 0,00 |
| 6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych | 0,00 | 178 011 000,00 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0,00 | 178 011 000,00 |
| 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 | 1 048 965,86 | 0,00 |
| 7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu | 1 048 965,86 | 0,00 |
| - zmiany zasad rachunkowości | 0,00 | 0,00 |
| - korekty błędów | 0,00 | 0,00 |
| 7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | 1 048 965,86 | 0,00 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0,00 | 0,00 |
| - podziału zysku | 0,00 | 0,00 |
| b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych | 1 048 965,86 | 0,00 |
| -pokrycie straty z lat ubiegłych | 622 890,53 | 0,00 |

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| -przekazanie zysku na kapitał .zapasowy | 426 075,33 | 0,00 |
| 7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu | 0,00 | 0,00 |
| 7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu | -622 890,53 | -550 662,42 |
| - zmiany zasad rachunkowości | 0,00 | 0,00 |
| - korekty błędów | 0,00 | 0,00 |
| 7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | -622 890,53 | -550 662,42 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0,00 | -72 228,11 |
| - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia | 0,00 | -72 228,11 |
| - błąd lat ubiegłych | 0,00 | 0,00 |
| b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych | 622 890,53 | 0,00 |
| 7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu | 0,00 | -622 890,50 |
| 7.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu | 0,00 | -622 890,50 |
| 8. Wynik netto | 37 005 779,41 | 1 048 965,86 |
| a) zysk netto | 37 005 779,41 | 1 048 965,86 |
| b) strata netto | 0,00 | 0,00 |
| c) odpisy z zysku | 0,00 | 0,00 |
| II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ) | 257 653 292,01 | 187 392 277,95 |
| III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 0,00 | 0,00 |

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

| (w złotych) | Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku |
|--|--|--|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| I. Zysk/ (strata) netto | 37 005 779,41 | 1 048 965,86 |
| II. Korekty razem | -40 441 290,33 | -323 375,11 |
| 1. Amortyzacja | 0,00 | 82,74 |
| 2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych | -359,26 | 0,00 |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | -790 581,80 | 42 712,12 |
| 4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej | -38 154 226,83 | -3 366 546,47 |
| 5. Zmiana stanu rezerw | 265 182,00 | 54 444,00 |
| 6. Zmiana stanu zapasów | 0,00 | 390 975,48 |
| 7. Zmiana stanu należności | -262 439,30 | 9 050 203,71 |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | -1 362 922,54 | -5 097 088,11 |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | -135 942,60 | -1 398 158,58 |
| 10. Inne korekty | 0,00 | 0,00 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II) | -3 435 510,92 | 725 590,75 |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| I. Wpływy | 19 860 000,00 | 2 325 863,38 |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 0,00 | 0,00 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 105 072,36 |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym: | 19 860 000,00 | 2 220 791,02 |
| a) w jednostkach powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| b) w pozostałych jednostkach | 19 860 000,00 | 2 220 791,02 |
| - zbycie aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| - dywidendy i udziały w zyskach | 0,00 | 0,00 |
| - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | 19 860 000,00 | 105 000,00 |
| - odsetki | 0,00 | 115 791,02 |
| - inne wpływy z aktywów finansowych | 0,00 | 2 000 000,00 |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne | 0,00 | 0,00 |
| II. Wydatki | 57 665 606,20 | 1 234 350,00 |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 3 770,00 | 0,00 |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym: | 57 661 836,20 | 1 234 350,00 |
| a) w jednostkach powiązanych | 0,00 | 1 350,00 |
| b) w pozostałych jednostkach | 57 661 836,20 | 1 233 000,00 |
| - nabycie aktywów finansowych | 206 207,75 | 220 000,00 |
| - udzielone pożyczki długoterminowe | 57 455 628,45 | 1 013 000,00 |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne | 0,00 | 0,00 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | -37 805 606,20 | 1 091 513,38 |
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| I. Wpływy | 43 405 334,65 | 3 419 349,06 |
| 1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 33 255 234,65 | 0,00 |
| 2. Kredyty i pożyczki | 150 100,00 | 3 419 349,06 |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych | 10 000 000,00 | 0,00 |
| 4. Inne wpływy finansowe | 0,00 | 0,00 |
| II. Wydatki | 1 964 580,11 | 8 241 474,09 |
| 1. Nabycie udziałów (akcji) własnych | 0,00 | 0,00 |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | 0,00 | 0,00 |

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku | 0,00 | 0,00 |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek | 1 285 661,75 | 7 996 044,22 |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych | 0,00 | 0,00 |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych | 0,00 | 0,00 |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | 0,00 | 0,00 |
| 8. Odsetki | 678 918,36 | 245 429,87 |
| 9. Inne wydatki finansowe | 0,00 | 0,00 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | 41 440 754,54 | -4 822 125,03 |
| D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III) | 199 637,42 | -3 005 020,90 |
| E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym | 199 637,42 | -3 005 020,90 |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | 0,00 | 0,00 |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | 752,68 | 3 005 773,58 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym | 200 390,10 | 752,68 |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania | 0,00 | 0,00 |

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

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

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

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

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

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

4. KOREKTA BŁĘDU

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

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

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

6. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

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

W dniu 01 stycznia 2015 roku Spółka posiadała program GstarCad, który sprzedała 30 stycznia 2015 roku. Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiadała wartości niematerialnych i prawnych.

7. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

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

| (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 |
|------------------------------------|-------------|---|---|---------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------|
| <u>Wartość początkowa</u> | | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23 856,16 | 0,00 | 0,00 | 23 856,16 |
| Zwiększenia, w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3 770,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3 770,00 |
| Nabycie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3 770,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3 770,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia, w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Likwidacja i sprzedaż | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3 770,00 | 0,00 | 23 856,16 | 0,00 | 0,00 | 27 626,16 |
| <u>Umorzenie</u> | | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23 856,16 | 0,00 | 0,00 | 23 856,16 |
| Zwiększenia, w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortyzacja okresu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia, w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Likwidacja i sprzedaż | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23 856,16 | 0,00 | 0,00 | 23 856,16 |
| <u>Odpisy aktualizujące</u> | | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zwiększenia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia, w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wykorzystanie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Korekta odpisu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <u>Wartość netto</u> | | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3 770,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3 770,00 |

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 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 |
|------------------------------------|-------------|---|---|---------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------|
| <u>Wartość początkowa</u> | | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 38 116,90 | 0,00 | 52 380,16 | 0,00 | 24 022,40 | 114 519,46 |
| Zwiększenia, w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Nabycie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia, w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 38 116,90 | 0,00 | 28 524,00 | 0,00 | 24 022,40 | 90 663,30 |
| Likwidacja i sprzedaż | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 38 116,90 | 0,00 | 28 524,00 | 0,00 | 24 022,40 | 90 663,30 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23 856,16 | 0,00 | 0,00 | 23 856,16 |
| <u>Umorzenie</u> | | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 29 092,82 | 0,00 | 52 380,16 | 0,00 | 0,00 | 81 472,98 |
| Zwiększenia, w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 82,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 82,74 |
| Amortyzacja okresu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 82,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 82,74 |
| 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 | 29 175,56 | 0,00 | 28 524,00 | 0,00 | 0,00 | 57 699,56 |
| Likwidacja i sprzedaż | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 29 175,56 | 0,00 | 28 524,00 | 0,00 | 0,00 | 57 699,56 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23 856,16 | 0,00 | 0,00 | 23 856,16 |
| <u>Odpisy aktualizujące</u> | | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zwiększenia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia, w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wykorzystanie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Korekta odpisu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <u>Wartość netto</u> | | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9 024,08 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 24 022,40 | 33 046,48 |
| Saldo zamknięcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

8. INWESTYCJE

8.1. Inwestycje długoterminowe

Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku

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

Udziały i akcje

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

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

*20 września 2016 roku została podjęta uchwała o likwidacji spółki i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. Rejestracja likwidacji w KRS nastąpiła w dniu 13 grudnia 2016 roku.

Udzielone pożyczki

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

| Spółka | Wartość na dzień 31 grudnia 2016 roku |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| i2 Finanse sp. z o.o. | 38 037 288,02 |
| i2 Investments SCSp | 709 259,73 |
| i2 Development Sarl | 133 157,76 |
| i2 development sp. z o.o. M5 sp.k. | 411 976,99 |
| razem powiązane | 39 291 682,50 |

Inne papiery wartościowe

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

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

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. Udziały w spółce luksemburskiej i2 Investments SCSp. oraz zobowiązania z tytułu emisji obligacji są prezentowane przez Spółkę „per saldo” (szykiem zwartym) w sprawozdaniu finansowym.

W okresie sprawozdawczym Spółka dokonała aktualizacji wyceny certyfikatów FIZ wykazując przychód finansowy w wysokości 38.154.226,83 złotych w rachunku zysków i strat Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku spółka posiadała certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Wratislavia Project o łącznej wartości 227.365.893,15 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.

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

| (w złotych) | Udziały i akcje | Udzielone pożyczki | Inne papiery wartościowe | Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych | Razem |
|--|---------------------|--------------------|--------------------------|---|-----------------------|
| Saldo otwarcia, z tego: | 60 750,00 | 0,00 | 4 440 000,00 | 0,00 | 4 500 750,00 |
| Wartość brutto | 60 750,00 | 0,00 | 4 440 000,00 | 0,00 | 4 500 750,00 |
| 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: | 996 350,00 | 0,00 | 120 000,00 | 189 005 458,57 | 190 121 808,57 |
| Nabycie | 996 350,00 | 0,00 | 0,00 | 185 711 020,74 | 186 707 370,74 |
| Aktualizacja wartości | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3 294 437,83 | 3 294 437,83 |
| Udział w wyniku jednostek podporządkowanych* | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne- obligacje | 0,00 | 0,00 | 120 000,00 | 0,00 | 120 000,00 |
| Transfery | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia, w tym: | 52 000,00 | 0,00 | 4 560 000,00 | 0,00 | 4 612 000,00 |
| Sprzedaż | 52 000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 52 000,00 |
| 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- spłata obligacji | 0,00 | 0,00 | 4 560 000,00 | 0,00 | 4 560 000,00 |
| Saldo zamknięcia, z tego: | 1 005 100,00 | 0,00 | 0,00 | 189 005 458,57 | 190 010 558,57 |
| Wartość brutto | 1 005 100,00 | 0,00 | 0,00 | 189 005 458,57 | 190 010 558,57 |
| Umorzenie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Odpisy aktualizujące | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Udziały i akcje

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka i2 Development S.A. posiadała następujące udziały:

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

Udzielone pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2015 roku w spółce nie wystąpiły udzielone pożyczki.

Inne papiery wartościowe

Na dzień 31 grudnia 2015 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 złotych 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.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku spółka posiadała certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Wratislavia Project o łącznej wartości 189.005.458,57 złotych.

W 2015 roku Spółka dokonała aktualizacji wyceny certyfikatów wykazując przychód finansowy w wysokości 3.294.437,83 złotych w rachunku zysków i strat Spółki.

8.2. Inwestycje krótkoterminowe

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

W roku obrotowym 2015 inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych, obejmowały:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

| (w złotych) | Udziały i akcje | Inne papiery wartościowe | Udzielone pożyczki | Inne | Razem |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|------|------------------|
| Saldo otwarcia, z tego: | 0,00 | 13 450,95 | 0,00 | 0,00 | 13 450,95 |
| Wartość brutto | 0,00 | 13 450,95 | 0,00 | 0,00 | 13 450,95 |
| Odpisy aktualizujące | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zwiększenia, w tym: | 0,00 | 163 348,17 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Nabycie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Aktualizacja wartości | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne- naliczenie odsetek od obligacji | 0,00 | 163 348,17 | 0,00 | 0,00 | 163 348,17 |
| Transfery | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia, w tym: | 0,00 | 176 799,12 | 0,00 | 0,00 | 176 799,12 |
| Sprzedaż | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Aktualizacja wartości | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne- wpływ odsetek od obligacji | 0,00 | 176 799,12 | 0,00 | 0,00 | 176 799,12 |
| Saldo zamknięcia, z tego: | 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 |

Spółka w 2015 roku otrzymała odsetki od obligacji w wysokości - 13 450,95 złotych naliczonych za rok 2014 oraz 163 348,02 złotych naliczonych za 2015 rok.

9. ZAPASY W CENIE SPRZEDAŻY NETTO

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów w bieżącym ani w poprzednim roku obrotowym. W obu okresach sprawozdawczych zapasy w Spółce nie wystąpiły.

10. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

| (w złotych) | Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług | 413 165,61 | 73 800,00 |
| w tym należności od jednostek powiązanych | 412 200,51 | 0,00 |
| Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów) | 0,00 | 78 409,23 |
| Pozostałe należności od osób trzecich | 0,00 | 0,00 |
| Pozostałe należności od podmiotów powiązanych | 1 653,65 | 170,73 |
| Należności ogółem (netto) | 414 819,26 | 152 379,96 |
| Opis aktualizujący należności | 3 937,05 | 3 937,05 |
| Należności brutto | 418 756,31 | 156 317,01 |

Tabela poniżej przedstawia terminy wymagalności należności od dnia bilansowego na dzień 31 grudnia 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2015 roku:

| | Razem | nieprzeterminowane | <30 dni | 30-90 dni | 90-180 dni | 180-360 dni | >360 dni |
|------------------------|------------|--------------------|-----------|-----------|------------|-------------|----------|
| 31 grudnia 2016 | 417 102,66 | 148 576,10 | 73 800,00 | 73 800,00 | 116 989,51 | 0,00 | 3 937,05 |
| 31 grudnia 2015 | 77 737,05 | 73 800,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3 937,05 |

11. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Zmiany odpisu aktualizującego wartość należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych były następujące:

| (w złotych) | Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia | 3 937,05 | 74 940,49 |
| Zwiększenia | 0,00 | 0,00 |
| Wykorzystanie | 0,00 | 71 003,44 |
| Rozwiązanie | 0,00 | 0,00 |
| Odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia | 3 937,05 | 3 937,05 |

W okresie sprawozdawczym Spółka nie tworzyła nowych odpisów aktualizujących wartość należności zarówno od podmiotów powiązanych jak i od podmiotów niepowiązanych.

12. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

| (w złotych) | Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 71 096,00 | 122 709,00 |
| *pozostałe | 0,00 | 0,00 |
| Razem długoterminowe | 71 096,00 | 122 709,00 |
| *pośrednictwo finansowe przy emisji obligacji | 180 555,60 | 0,00 |
| *polisy ubezpieczeniowe | 0,00 | 0,00 |
| *pozostałe | 7 000,00 | 0,00 |
| Razem krótkoterminowe | 187 555,60 | 0,00 |

13. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| (w złotych) | Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku | Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku |
|---------------------------------|--|--|
| Środki pieniężne w banku | 200 390,10 | 752,70 |
| - rachunki bieżące | 200 390,10 | 752,70 |
| Środki pieniężne w kasie | 0,00 | 0,00 |
| Inne środki pieniężne | 0,00 | 0,00 |
| Środki pieniężne, razem | 200 390,10 | 752,70 |

14. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 9.700.000,00 złotych i był podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 złotych każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

31 grudnia 2016 roku

| | Ilość akcji | Ilość głosów | Wartość nominalna jednej akcji | Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA | Udział w kapitale podstawowym |
|--|------------------|------------------|--------------------------------|--|-------------------------------|
| Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Ltd. | 4 000 000 | 4 000 000 | 1,0 | 41,24% | 41,24% |
| Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Ltd. | 4 000 000 | 4 000 000 | 1,0 | 41,24% | 41,24% |
| pozostali akcjonariusze | 1 700 000 | 1 700 000 | 1,0 | 17,52% | 17,52% |
| RAZEM | 9 700 000 | 9 700 000 | | 100,00% | 100,00% |

Na dzień 31 grudnia 2015 struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

31 grudnia 2015 roku

| | Ilość akcji | Ilość głosów | Wartość nominalna jednej akcji | Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA | Udział w kapitale podstawowym |
|--|------------------|------------------|--------------------------------|--|-------------------------------|
| Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Ltd. | 4 000 000 | 4 000 000 | 1,0 | 50% | 50% |
| Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Ltd. | 4 000 000 | 4 000 000 | 1,0 | 50% | 50% |
| RAZEM | 8 000 000 | 8 000 000 | | 100,00% | 100,00% |

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

W roku obrotowym Spółka nie dokonała korekty błędów lat ubiegłych .

16. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

| (w złotych) | Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Krótkoterminowe | | |
| Pożyczki oprocentowane wg stopy 8-8,5% | 0,00 | 0,00 |
| Kredyty w rachunku bieżącym | 0,00 | 0,00 |
| Inne - odsetki od obligacji | 253 088,58 | 0,00 |
| Razem krótkoterminowe | 253 088,58 | 0,00 |
| Długoterminowe | | |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu | 0,00 | 0,00 |
| Obligacje 8-8,5% | 10 000 000,00 | 0,00 |
| Pożyczki oprocentowane wg stopy 8-8,5% | 0,00 | 1 163 116,14 |
| Zabezpieczony kredyt bankowy | 0,00 | 0,00 |
| Inne kredyty: | 0,00 | 0,00 |
| - kredyt bankowy otrzymany | 0,00 | 0,00 |
| Razem długoterminowe | 10 000 000,00 | 1 163 116,14 |

17. PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY

Zysk netto za rok obrotowy od 01 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku wyniósł 37.005.779,41 złotych. Zarząd Spółki proponuje przekazanie zysku na wypłatę dywidendy w wysokości 18.430.000,00 złotych zaś pozostałą część to jest kwotę 18.575.779,41 złotych na zwiększenie kapitału zapasowego.

18. REZERWY

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

| (w złotych) | Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku | | Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku | |
|--|---|-------------------|---|-------------------|
| | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | Pozostałe rezerwy | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | Pozostałe rezerwy |
| Stan na dzień 1 stycznia | 0,00 | 57 000,00 | 0,00 | 2 556,00 |
| Zwiększenia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 57 000,00 |
| Wykorzystanie | 0,00 | 39 636,14 | 0,00 | 2 556,00 |
| Rozwiązanie | 0,00 | 17 363,86 | 0,00 | 0,00 |
| Stan na dzień 31 grudnia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 57 000,00 |
| Długoterminowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Krótkoterminowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 57 000,00 |

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

W okresie sprawozdawczym Spółka nie tworzyła rezerw na prawdopodobne koszty.

19. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych

31 grudnia 2016 roku

| (w złotych) | do 1 roku | 1 - 3 lat | 3 - 5 lat | powyżej 5 lat | Razem |
|--|-------------|----------------------|-------------|---------------|----------------------|
| Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym: | 0,00 | 10 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 10 000 000,00 |
| a) kredyty i pożyczki bankowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b) pozostałe kredyty i pożyczki | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 0,00 | 10 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 10 000 000,00 |
| d) z tytułu leasingu finansowego | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| e) inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2016 | 0,00 | 10 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 10 000 000,00 |

W dniu 29 lutego 2016 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje serii A. Wartość nominalna jednej obligacji wyniosła 1.000 złotych, ilość - 10 000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na luty 2019 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,5% w skali roku.

Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 Sp.k.) na rzecz 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.

31 grudnia 2015 roku

| (w złotych) | do 1 roku | 1 - 3 lat | 3 - 5 lat | powyżej 5 lat | Razem |
|---|-------------|--------------------|-------------|---------------|--------------------|
| Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych | 0,00 | 1163 116,10 | 0,00 | 0,00 | 1163 116,10 |
| Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) kredyty i pożyczki bankowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b) pozostałe kredyty i pożyczki | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| d) z tytułu leasingu finansowego | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| e) inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień | 0,00 | 1163 116,10 | 0,00 | 0,00 | 1163 116,10 |
| 31 grudnia 2015 roku | | | | | |

W roku 2015 saldo zobowiązań długoterminowych stanowiły pożyczki otrzymane od spółki i2 Finanse sp. z o.o. oprocentowane na poziomie 8-8,5 % rocznie oraz pożyczki otrzymane od Marcina Misztala, które były oprocentowane na poziomie 8% rocznie. Wszystkie pożyczki wraz z należnymi odsetkami zostały spłacone w 2016 roku.

20. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SOCJALNE

Spółka nie tworzy zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

21. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

W okresie sprawozdawczym rozliczenia międzyokresowe przychodów nie wystąpiły.

22. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na jej majątku.

23. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

1. W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV 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 2016 roku wynosi 1.862.549,69 złotych.

2. W dniu 11 sierpnia 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna udzieliła solidarnego poręczenia za zobowiązania spółki i2 Development sp. z o.o. Zodiak III s. k. z tytułu Umowy kredytowej nr U0002869967092a o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności przez Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie w wysokości 11.400.000,00 złotych.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 13.015.000,00 zł. Na dzień sporządzenia sprawozdania tj. 31 grudnia 2016 roku saldo wynosi 7.937.405,92 złotych.

3. W dniu 11 sierpnia 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna udzieliła solidarnego poręczenia za zobowiązania spółki i2 Development sp. z o.o. Zodiak III s. k. z tytułu Umowy kredytowej nr U0002869967092b o Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym przez Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie w wysokości 700.000,00 złotych.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 850.000,00 złotych. Na dzień sporządzenia sprawozdania tj. 31 grudnia 2016 roku saldo wynosi 233.852,30 złotych.

24. 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 prezentowałyby 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.

25. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań pozabilansowych.

26. CHARAKTER I CEL GOSPODARCZY ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJATKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka nie posiadała istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

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

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w 2016 i 2015 roku była następująca:

| Rodzaj działalności (w złotych) | Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku | Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku |
|--|--|--|
| 1. przychody z umów o usługi budowlane | 0,00 | 0,00 |
| 2. przychody z umów dot. usług administracyjno-biurowych | 1 696 000,00 | 720 000,00 |
| 3. pozostałe przychody ze sprzedaży | 0,00 | 0,00 |
| Przychody netto ze sprzedaży, razem | 1 696 000,00 | 720 000,00 |

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

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

28. 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.

29. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

| (w złotych) | Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku | Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku |
|---|--|--|
| Zysk/ (strata) brutto | 37 379 574,41 | 1 333 178,90 |
| (-) Przychody roku bieżącego nie zaliczane do dochodu do opodatkowania | -39 868 217,74 | -3 294 437,80 |
| odsetki od pożyczek naliczone | -1 695 694,79 | 0,00 |
| aktualizacja certyfikatów FIZ | -38 154 226,83 | -3 294 437,80 |
| inne | -18 296,12 | |
| (+) Koszty roku bieżącego nie uznawane za koszty uzyskania przychodu | 666 899,83 | 715 240,10 |
| odsetki naliczone od pożyczek i obligacji | 253 088,58 | 25 798,50 |
| - koszty reprezentacji | 75 959,43 | 3 416,70 |
| - odsetki budżetowe | 110,10 | 5 011,10 |
| - niezapłacone faktury | 0,00 | 258 943,80 |
| - podróże służbowe | 52 238,09 | 0,00 |
| - niewypłacone wynagrodzenia | 120 000,00 | 360 000,00 |
| - rezerwy na koszty sądowe | 0,00 | 57 000,00 |
| - inne | 165 503,63 | 5 070,10 |
| (+) Przychody roku poprzedniego podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym | 0,00 | 13 451,00 |
| (-) Koszty roku poprzedniego uznane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym | 645 400,27 | 454 354,80 |
| - odsetki od pożyczek i kredytów zapłacone | 27 554,39 | 154 939,90 |
| wypłacone wynagrodzenia z poprzedniego roku | 360 000,00 | 0,00 |
| - zapłacone faktury z poprzedniego roku | 257 845,88 | 299 414,87 |
| (+/-) Inne różnice | -100 000,00 | -943 000,00 |
| - korekta bilansowa przychodów | 0,00 | 0,00 |
| - poręczenie kredytu | - | -100 000,00 |
| + zysk z tyt. objęcia udziałów | 0,00 | -943 000,00 |
| Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym | -2 367 143,77 | -743 922,60 |
| Stawka podatkowa | 0,19 | 0,19 |
| Podatek dochodowy (bieżący) | 0,00 | 0,00 |
| Zmiana stanu rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | -373 795,00 | -284 213,00 |
| Podatek dochodowy - razem | -373 795,00 | -284 213,00 |

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

systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

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

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

| (w złotych) | Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku | Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku |
|---|--|--|
| <i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i> | | |
| naliczone odsetki od pożyczek | 322 182,00 | 0,00 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 322 182,00 | 0,00 |
| <i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i> | | |
| wycena bilansowa umów o usługi budowlane | 0,00 | 0,00 |
| naliczone odsetki od pożyczek i kredytu | 0,00 | 5 110,00 |
| niezapłacone faktury | 209,00 | 49 199,00 |
| niewypłacone wynagrodzenia | 22 800,00 | 68 400,00 |
| odsetki od obligacji | 48 087,00 | 0,00 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 71 096,00 | 122 709,00 |
| Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 0,00 | 0,00 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto | 71 096,00 | 122 709,00 |
| Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego | -251 086,00 | 122 709,00 |

30. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

| (w złotych) | Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 | Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 0,00 | 72 108,60 |
| Dotacje | 0,00 | 0,00 |
| Inne przychody operacyjne, w tym: | 17 365,95 | 112 381,90 |
| *sprzedaż barierek | 0,00 | 30 500,00 |
| *provizja za transakcje | 0,00 | 63 250,00 |
| *odszkodowania | 0,00 | 14 989,20 |
| *pozostałe- rozwiązanie rezerwy, zaokrąglenia | 17 363,86 | 3 642,70 |
| Pozostałe przychody operacyjne, razem | 17 365,95 | 184 490,50 |

31. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

| (w złotych) | Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 | Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 0,00 | 0,00 |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| *odpis aktualizujący wartość należności | 0,00 | 0,00 |
| Inne koszty operacyjne, w tym: | 7 381,16 | 57 598,30 |
| inne: koszty rozprawy sądowej, zaokrąglenia | 7 381,16 | 57 598,30 |
| Pozostałe koszty operacyjne, razem | 7 381,16 | 57 598,30 |

32. PRZYCHODY FINANSOWE

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

| (w złotych) | Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 | Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zyski z tytułu udziału w innych jednostkach, | 0,00 | 0,00 |
| Odsetki, w tym: | 1 766 453,79 | 180 904,70 |
| *odsetki od pożyczek | 1 695 694,79 | 17 228,20 |
| *odsetki od obligacji | 0,00 | 163 348,20 |
| *odsetki bankowe | 70 759,00 | 328,20 |
| Zysk ze zbycia inwestycji | 0,00 | 0,00 |
| Aktualizacja wartości inwestycji (wycena FIZ) | 38 154 226,83 | 3 294 437,83 |
| Inne: | 359,26 | 0,00 |
| Przychody finansowe, razem | 39 921 039,88 | 3 475 342,50 |

33. KOSZTY FINANSOWE

| (w złotych) | Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 | Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Odsetki, w tym: | 909 307,04 | 235 360,50 |
| *odsetki od pożyczek | 18 063,97 | 162 654,90 |
| * odsetki dla pozostałych zobowiązań | 878,31 | 2 040,20 |
| *odsetki budżetowe | 110,10 | 5 011,10 |
| *odsetki od kredytów | 0,00 | 65 654,40 |
| *odsetki od obligacji | 886 388,58 | 0,00 |
| Strata ze zbycia inwestycji | 0,00 | 0,00 |
| Aktualizacja wartości inwestycji | 0,00 | 0,00 |
| Inne, w tym: | 69 444,40 | 20 000,00 |
| *koszty pośrednictwa finansowego | 69 444,40 | 20 000,00 |
| Koszty finansowe, razem | 978 751,44 | 255 360,50 |

34. 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.

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

| Grupa zatrudnionych | Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku | Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku |
|----------------------------|--|--|
| Zarząd | 0,00 | 0,00 |
| Pracownicy umysłowi | 19,00 | 18,00 |
| Pracownicy fizyczni | 0,00 | 0,00 |
| Zatrudnienie, razem | 19,00 | 18,00 |

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku i dnia 31 grudnia 2015 roku w podziale na rodzaje usług:

| (w złotych) | Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 | Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego | 15 000,00 | 15 000,00 |
| Inne usługi poświadczające | 0,00 | 0,00 |
| Usługi doradztwa podatkowego | 0,00 | 0,00 |
| Pozostałe usługi – badanie skonsolidowanego sprawozdania Grupy | 89 500,00 | 297 528,80 |
| Razem, w tym: | 104 500,00 | 312 528,80 |
| - należne na dzień bilansowy | 104 500,00 | 312 528,80 |
| - wypłacone na dzień bilansowy | 104 500,00 | 262 528,80 |

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

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

| Wynagrodzenia (w złotych) | Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 | Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zarząd Spółki | 1 440 000,00 | 973 390,00 |
| Rada Nadzorcza* | 0,00 | 0,00 |
| Wynagrodzenia, razem | 1 440 000,00 | 973 390,00 |

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

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

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

39. 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 2016 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.

40. INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Spółka nie podejmowała wspólnych przedsięwzięć, które nie podlegają konsolidacji.

41. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

a) Grupa kapitałowa

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

b) Podmioty zależne, współzależne, stowarzyszone, powiązane.

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

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

| (w złotych) | Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku | Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku |
|---|--|--|
| Sprzedaż | 720 000,00 | 882 471,7 |
| Należności z tytułu dostaw, robót i usług | 412 200,51 | 73 800,0 |

pozostałe spółki powiązane sprzedaż

| (w złotych) | Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 | Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o. | 256 000,00 | 0,00 |
| i2 Development Sp. z o.o. | 720 000,00 | 360 000,00 |
| Razem | 976 000,00 | 360 000,00 |

pozostałe spółki powiązane – zakupy

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

| (w złotych) | Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 | Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| i2 Grupa Sp. z o.o. | 0,00 | 766 000,00 |
| i2 Finanse Sp. z o.o. | 45 000,00 | 41 500,00 |
| Razem | 45 000,00 | 807 500,00 |

pozostałe powiązane - pożyczki

| (w złotych) | Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 | Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| otrzymane | | |
| Marcin Misztal | 0,00 | 211 223,00 |
| i2 Development Sp. z o.o. | 0,00 | 71 000,00 |
| KPB Sp. z o.o. | 0,00 | 441 000,00 |
| i2 Finanse Sp. z o.o. | 100 100,00 | 1136 126,00 |
| i2 Development sp. z o.o. | 50 000,00 | 71 000,00 |
| Splacone | | |
| Marcin Misztal | 211 186,27 | 30 052,70 |
| KPB Sp. z o.o. | 0,00 | 441 222,00 |
| i2 Finanse Sp. z o.o. | 953 475,48 | 3 823 348,00 |
| i2 Development sp. z o.o. | 121 000,00 | 0,00 |

c) Transakcje zawarte na warunkach nierynkowych

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę ze stronami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

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

31 grudnia 2016 roku

| Nazwa podmiotu | Siedziba | Wartość bilansowa udziałów/ akcji | Udział w kapitale własnym (%) | wartość kapitału własnego | zysk/strata za rok 2016 |
|--|----------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 1. Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. | Wrocław | 1 000 000,00 | 100,00% | -383 186,21 | -790 317,44 |
| 2. Chamielec Architekci Sp. z o.o. | Wrocław | 5 000,00 | 100,00% | 56 919,20 | -141 819,77 |

31 grudnia 2015 roku

| Nazwa podmiotu | Siedziba | Wartość bilansowa udziałów/ akcji | Udział w kapitale własnym (%) |
|--|----------|-----------------------------------|-------------------------------|
| 1. Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. | Wrocław | 1 000 000,00 | 100,00% |
| 2. Chamielec Architekci Sp. z o.o. | Wrocław | 5 000,00 | 100,00% |

W dniu 30 stycznia 2015 spółka i2 Development S.A. zbyła udziały spółki i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A. w zamian za udziały spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

W efekcie wymiany udziałów powstał kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny w wysokości 943 000,00 zł.

Procentowy udział w prawach głosu odpowiada udziałowi w kapitale zakładowym.

43. ODSTĄPIENIE OD SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

44. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

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

45. 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.

i2 Development Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

| Kategoria aktywów/ pasywów | Odsetki zrealizowane | Odsetki naliczone (niezrealizowane) | | |
|--|----------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | | do 3 m-cy | od 3 do 12 m-cy | powyżej 12 m-cy |
| Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | 163 348,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pożyczki udzielone i należności własne | 17 228,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zobowiązania przeznaczone do obrotu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 77 713,70 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Długoterminowe zobowiązania finansowe | 131 848,40 | 0,00 | 25 798,50 | 0,00 |

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

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

47. 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 ZOSTAŁOBY SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MSR

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

sprawozdaniami finansowymi i danymi porównywalnymi, które byłyby sporządzane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

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

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

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

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

| | Ref. | Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 | Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 |
|---|------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zysk netto wg sprawozdania finansowego sporządzonego | | 37 005 779,41 | 1 048 965,86 |
| zgodnie z PZR | | | |
| Wycena certyfikatów FIZ | | 38 154 226,83 | 3 294 437,83 |
| Zysk netto wg sprawozdania finansowego MSSF | | -1 148 447,42 | -2 245 471,97 |

| | Ref. | Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku | Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku |
|---|------|--|--|
| Kapitał własny wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z PZR | | 257 653 292,01 | 187 392 277,95 |
| Wycena certyfikatów FIZ | | 38 154 226,83 | 3 294 437,83 |
| Kapitał własny wg sprawozdania finansowego MSSF | | 219 499 065,18 | 184 097 840,12 |

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

Na dzień bilansowy w Spółce wystąpiły transakcje zawarte w walutach obcych, do wyceny których zastosowano następujący kurs wynikający z tabeli NPB nr 252/A/NBP/2016 z dnia 30 grudnia 2016 roku:

Pozycja: Udzielone pożyczki długoterminowe, zastosowany kurs 1 EURO = 4,4240 złotych.

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

Wszystkie istotne informacje zostały ujęte w notach niniejszego sprawozdania finansowego.

50. 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%.

51. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zdarzenia, opisane poniżej.

a) 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.

b) W dniu 01 lutego 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii B. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2-letnie, termin ich wykupu przypada na lipiec 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku.

Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

c) w dniu 02 lutego 2017 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k., w której Spółka i2 Development S.A. została komandytariuszem. Spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. w wysokości 79,99 %.

d) w dniu 14 marca 2017 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii D.

Spółka wyemitowała 10.000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą D, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000,00 złotych (dziesięć milionów złotych).

Są to obligacje 2-letnie a termin ich wykupu przypada na październik 2019 roku, oprocentowanie zmienne – według WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększone o marżę w wysokości 4,5% w skali roku.

Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

W dniu 6 kwietnia 2017 Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę nr 232/17 o przyjęciu obligacji do depozytu papierów wartościowych.

e) W dniu 31 marca 2017 roku spółka na mocy przeniesienia ogółu praw i obowiązków sprzedała swój udział w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

Joanna Adamczuk

Osoba, której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych

Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu

Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 19 kwietnia 2017 roku