



i2DEVELOPMENT



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia

31 grudnia 2020 roku

Wrocław, 21 kwietnia 2021 roku

Spis treści

I.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	6
II.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
III.	SKONSOLIDOWANY BILANS	8
IV.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH	10
V.	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	12
VI.	ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .	14
1.	Informacje ogólne	14
2.	Założenia kontynuacji działalności gospodarczej	14
3.	Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	15
4.	Struktura akcjonariatu	18
5.	Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej	18
6.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	19
7.	Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	19
7.1	Profesjonalny osąd	19
7.2	Niepewność szacunków	21
8.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	22
8.1	Podstawa konsolidacji	23
8.2	Oświadczenie o zgodności	23
8.3	Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych	24
9.	Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę po raz pierwszy	24
10.	Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy	25
11.	Korekta błędu	27
12.	Zmiana szacunków	27
13.	Istotne zasady rachunkowości	27
13.1	Zasady konsolidacji	27
13.2	Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)	29
13.3	Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	29
13.4	Rzeczowe aktywa trwałe	30
13.5	Nieruchomości inwestycyjne	31
13.6	Wartości niematerialne	32
13.7	Leasing	33
13.8	Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	34

13.9 Koszty finansowania zewnętrznego	35
13.10 Aktywa finansowe	35
13.11 Wbudowane instrumenty pochodne	37
13.12 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia	38
13.13 Zapasy.....	38
13.14 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38
13.15 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	38
13.16 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39
13.17 Rezerwy	40
13.18 Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe.....	40
13.19 Płatności w formie akcji własnych	40
13.20 Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne.....	40
13.21 Dotacje.....	40
13.22 Przychody	41
13.23 Podatki.....	41
13.24 Zysk netto na akcję	43
13.25 Kapitał własny	43
13.26 Rozliczenia międzyokresowe	43
14. Informacje dotyczące segmentów działalności	43
15. Przychody i koszty	46
15.1 Przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej	46
15.2 Koszty według rodzajów.....	48
15.3 Pozostałe przychody operacyjne	48
15.4 Pozostałe koszty operacyjne	48
15.5. Przychody finansowe	49
15.6. Koszty finansowe.....	49
15.7 Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat	50
15.8 Koszty świadczeń pracowniczych.....	50
16. Podatek dochodowy	50
16.1 Obciążenie podatkowe	50
16.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	51
16.3 Odroczony podatek dochodowy	52
17. Działalność zaniechana	54
18. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....	54
19. Zysk przypadający na jedną akcję.....	54

20. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	55
21. Rzeczowe aktywa trwałe	55
22. Leasing	56
22.1 Zobowiązania z tytułu umów leasingu i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingobiorca	56
22.2 Należności z tytułu umów leasingu i umów dzierżawy z opcją zakupu - Grupa jako leasingodawca	57
23. Nieruchomości inwestycyjne	57
24. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	58
25. Wartości niematerialne	59
26. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	61
27. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości	61
28. Udzielone pożyczki	62
29. Inne aktywa długoterminowe	62
30. Świadczenia pracownicze	62
30.1 Programy akcji pracowniczych	62
30.2 Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	62
30.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	62
31. Zapasy	63
32. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	65
33. Rozliczenia międzyokresowe kosztów	66
34. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich, otrzymane zaliczki na dostawy, planowane przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej	66
35. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	67
36. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe	68
36.1 Kapitał podstawowy	68
36.2 Kapitał zapasowy	69
36.3 Pozostałe kapitały rezerwowe	69
36.4 Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy	70
36.5 Udziały niekontrolujące	70
37. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne	71
37.1 Oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery wartościowe	71
37.2 Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	72
38. Rezerwy	75
38.1 Zmiany stanu rezerw	75
38.2 Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	76
38.3. Inne rezerwy	76

39. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	76
39.1 Zobowiązania z tytułu zaliczek	76
39.2 Zobowiązania pozostałe	76
39.3 Rozliczenia międzyokresowe	77
40. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych	77
41. Poręczenia i gwarancje korporacyjne	77
41.1 Rozliczenia podatkowe	78
41.2 Zobowiązania inwestycyjne	78
41.3 Sprawy Sądowe	79
42. Informacje o podmiotach powiązanych	79
42.1 Jednostka dominująca nad Grupą	81
42.2 Jednostka współkontrolowana	81
42.3 Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi	81
42.4 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	81
42.5 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	82
42.6 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	82
43. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	82
44. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	83
44.1 Ryzyko stopy procentowej	83
44.2 Ryzyko walutowe	85
44.3 Ryzyko kredytowe	86
44.4 Ryzyko związane z płynnością	86
45. Instrumenty finansowe	87
45.1 Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	87
45.2 Zabezpieczenia	88
46. Zarządzanie kapitałem	89
47. Struktura zatrudnienia	89
48. Sezonowość	89
49. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	90

I. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

[w złotych]	Nr noty	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	14	214 774 885,52	139 793 518,08
Przychody netto ze sprzedaży produktów		214 464 885,52	139 793 518,08
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		310 000,00	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	14	185 048 051,83	113 443 650,05
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		184 470 539,42	113 443 650,05
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		577 512,41	0,00
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży		29 726 833,69	26 349 868,03
Koszty sprzedaży		1 564 316,73	1 139 909,87
Koszty ogólnego zarządu		11 687 641,76	9 736 384,67
Zysk/ (strata) ze sprzedaży		16 474 875,20	15 473 573,49
Pozostałe przychody operacyjne	15.3	6 837 310,55	24 357 957,61
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00	6 097,56
Dotacje		253 584,37	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		4 539 389,44	23 312 346,66
Inne przychody operacyjne		2 044 336,74	1 039 513,39
Pozostałe koszty operacyjne	15.4	4 863 554,23	3 299 377,28
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		267 442,51	127 827,06
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		615 539,66	443 124,61
Inne koszty operacyjne		3 980 572,06	2 728 425,61
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej		18 448 631,52	36 532 153,82
Przychody finansowe	15.5	2 284 758,15	2 016 587,40
Dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00
Odsetki		835 478,99	772 945,78
Zysk ze zbycia inwestycji		0,00	1 217 654,34
Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
Inne		1 449 279,16	25 987,28
Koszty finansowe	15.6	4 502 973,19	42 802 718,56
Odsetki		1 382 638,20	1 037 419,11
Strata ze zbycia inwestycji		0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
Inne w tym		3 120 334,99	41 765 299,45
<i>Koszty z tyt. rozwiązania umowy przeniesienia pożytków</i>		0,00	40 692 619,20
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		0,00	0,00
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej		16 230 416,48	-4 253 977,34
Zysk/ (strata) brutto		16 230 416,48	-4 253 977,34
Podatek dochodowy	16.1	5 498 105,96	-77 003,00
Zysk/ (strata) netto		10 732 310,52	-4 176 974,34
Zysk netto przypadający na:			
akcjonariuszy jednostki dominującej		10 052 347,62	-4 176 974,34
udziały niekontrolujące		679 962,90	0,00
zysk netto za okres sprawozdawczy		10 052 347,62	-4 176 974,34

[w złotych]	Nr noty	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Zysk (strata) netto (zannualizowany)		10 052 347,62	-4 176 974,34
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		9 700 000,00	9 700 000,00
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		1,04	-0,43
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		9 700 000,00	9 700 000,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		1,04	-0,43

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW Z

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Zysk (strata) netto	10 732 310,52	-4 176 974,34
Pozostałe całkowite dochody	0,00	0,00
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego	0,00	0,00
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych ujmowane w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych:	0,00	0,00
zyski (straty) z wyceny ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach	0,00	0,00
Przeszacowanie środków trwałych	0,00	0,00
Inwestycje w instrumenty kapitałowe	0,00	0,00
Udział w pozostałych całkowitych dochodach jednostek wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	0,00	0,00
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych ujmowane w wyniku:	0,00	0,00
- zyski (straty) z wyceny ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach	0,00	0,00
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	0,00	0,00
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-64 272,71	9 659,50
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych	0,00	0,00
Udział w pozostałych całkowitych dochodach jednostek wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	0,00	0,00
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		
Całkowite dochody	10 668 037,81	-4 167 314,84
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	9 988 074,91	-4 167 314,84
- podmiotom niekontrolującym	679 962,90	0,00

III. SKONSOLIDOWANY BILANS

[w złotych]	Nr noty	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe		152 061 138,62	138 122 598,67
Rzeczowe aktywa trwałe	21	675 469,71	1 120 495,03
Nieruchomości inwestycyjne	23	44 765 861,98	26 805 015,69
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	24	39 886 829,41	47 203 012,76
Wartości niematerialne	25	10 167,50	4 330,86
Wartość firmy	27	50 558 112,05	50 558 112,05
Inwestycje w jedn. współkontrolowanych wycen. met. praw własności		0,00	0,00
Długoterminowe papiery dłużne		0,00	0,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)		0,00	0,00
Inne aktywa długoterminowe		0,00	0,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	28	9 278 125,10	4 365 803,32
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	33	268 627,87	338 139,96
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	16	6 617 945,00	7 727 689,00
Aktywa obrotowe		305 375 091,12	419 276 114,05
Zapasy	31	258 071 303,39	342 138 641,70
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	32	14 487 948,05	23 785 611,21
Rozliczenia międzyokresowe w tym	33	2 330 708,79	6 384 862,62
<i>Wycena kontraktów budowlanych</i>		<i>719 136,64</i>	<i>2 698 749,64</i>
Aktywa finansowe		0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne		0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	34	19 013 111,28	43 796 108,58
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	28	86 539,54	88 868,52
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35	11 385 480,07	3 082 021,42
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW		457 436 229,74	557 398 712,72

[w złotych]	Nr noty	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)		252 862 872,04	241 497 948,13
Kapitał podstawowy	36.1	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy	36.2	98 308 154,17	137 910 488,34
Akcje własne		0,00	0,00
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	36.3	173 994 215,97	173 994 215,97
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	36.3	-39 127 335,75	-74 229 544,58
Wynik okresu bieżącego		10 732 310,52	-4 176 974,34
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	36.3	-64 509,97	-237,26
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	-1 700 000,00
Udziały niekontrolujące		-679 962,90	0,00
Kapitał własny ogółem		252 862 872,04	241 497 948,13
Zobowiązania długoterminowe		53 899 407,19	117 026 990,48
Oprocentowane kredyty i pożyczki	37	30 736 456,90	52 078 589,21
Rezerwy		0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37	9 990 952,70	53 993 273,80
Pozostałe zobowiązania		4 912 500,63	4 742 431,47
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	8 259 496,96	6 212 696,00
Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe		150 673 950,51	198 873 774,11
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	39,1	41 875 897,64	76 340 051,78
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:		108 798 052,87	122 533 722,33
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39,2	24 191 858,54	29 013 976,15
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	37	42 957 887,46	45 878 503,99
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	37	39 515 177,43	44 714 504,49
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	16,1	2 030 799,00	75 005,00
Rozliczenia międzyokresowe w tym	39,3	0,00	2 528 699,21
<i>Wycena kontraktów budowlanych</i>		<i>0,00</i>	<i>2 528 699,21</i>
Rezerwy	37,1	102 330,44	323 033,49
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem		204 573 357,70	315 900 764,59
SUMA PASYWÓW			
Wartość księgowa		252 862 872,04	241 497 948,13
Liczba akcji		9 700 000,00	9 700 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		26,07	24,90
Rozwodniona liczba akcji		9 700 000,00	9 700 000,00
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		26,07	24,90

IV. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	10 732 310,52	-4 176 974,34
Podatek dochodowy, w tym:	5 498 105,96	-77 003,00
Podatek dochodowy bieżący	2 341 561,00	655 857,00
Podatek dochodowy odroczoney	3 156 544,96	-732 860,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 230 416,48	-4 253 977,34
Korekty:	80 097 297,67	34 108 245,06
Amortyzacja	167 848,34	409 748,93
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	64 272,71	6 963,30
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	547 159,21	212 424,76
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	267 544,51	-1 091 727,28
Aktualizacja wartości aktywów	-651 648,27	261 219,42
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	9 949 311,43	41 442 418,40
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-37 133 410,93	12 958 670,63
Zmiana stanu rezerw	-220 703,05	-2 890 245,51
Zmiana stanu zapasów	86 603 441,43	50 795 314,71
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 594 966,71	1 674 861,48
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	24 782 997,30	-11 948 452,53
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-864 431,00	-737 773,00
Inne korekty	-5 010 050,72	-56 985 178,25
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	96 327 714,15	29 854 267,72
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	573 122,13	1 938 360,28
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w nieruchomości	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych	0,00	0,00
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek	511 057,08	1 794 341,84
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	62 065,05	144 018,44
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-4 962 430,00	-1 535 677,35
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	-17 430,00	0,00
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	0,00
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	0,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-4 945 000,00	-1 535 677,35
Spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 389 307,87	402 682,93
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
I. Wpływy	78 616 379,53	87 429 357,99

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

Wpływy z emisji akcji	0,00	0,00
Wpływy z otrzymanych kredytów, pożyczek	66 654 572,13	72 429 357,99
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	11 961 807,40	15 000 000,00
Inne wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	-162 251 327,16	-130 267 517,97
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	-93 476 329,93	-74 321 350,11
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-58 557 240,00	-39 724 000,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-9 733 167,77	-14 112 207,95
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-300 000,00	-1 700 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-184 589,46	-409 959,91
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-83 634 947,63	-42 838 159,98
Przepływy pieniężne razem	8 303 458,65	-12 581 209,33
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8 303 458,65	-12 581 209,33
Środki pieniężne na początek okresu	3 082 021,42	15 663 230,75
Środki pieniężne na koniec okresu	11 385 480,07	3 082 021,42

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Odpisy z zysku netto	Udziały niekontrol.	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	137 910 488,34	0,00	173 994 215,97	-78 406 518,92	-237,26	243 197 948,13	-1 700 000,00	0,00	241 497 948,13
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2020 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	137 910 488,34	0,00	173 994 215,97	-78 406 518,92	-237,26	243 197 948,13	-1 700 000,00	0,00	241 497 948,13
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 732 310,52	0,00	10 732 310,52	0,00	0,00	10 732 310,52
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-64 272,71	-64 272,71	0,00	0,00	-64 272,71
Calkowite dochody za okres ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 732 310,52	-64 272,71	10 668 037,81	0,00	0,00	10 668 037,81
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	-39 602 334,17	0,00	0,00	39 602 334,17	0,00	0,00	1 700 000,00	0,00	1 700 000,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne - podatek dochodowy w KPBi2 za 2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-323 151,00	0,00	-323 151,00	0,00	0,00	-323 151,00
inne - podział zysku 2020 Kaszubska	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-679 962,90	-679 962,90
inne - likwidacja spółki Kaszubska	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 grudnia 2020 roku	9 700 000,00	0,00	98 308 154,17	0,00	173 994 215,97	-28 395 025,23	-64 509,97	253 865 985,94	0,00	-679 962,90	252 862 872,04

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

Za okres rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Odpisy z zysku netto	Udziały niekontrol.	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	0,00	248 583 317,31
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2019 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	0,00	248 583 317,31
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 176 974,34	0,00	-4 176 974,34	0,00	0,00	-4 176 974,34
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 659,50	9 659,50	0,00	0,00	9 659,50
Całkowite dochody za okres ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 176 974,34	9 659,50	-4 167 314,84	0,00	0,00	-4 167 314,84
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	37 456 833,08	0,00	-4 016 784,03	-33 440 049,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne - wypłata na poczet zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 700 000,00	0,00	-1 700 000,00
inne - likwidacja spółki Zodiak III	0,00	0,00	-1 218 054,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 218 054,34	0,00	0,00	-1 218 054,34
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	9 700 000,00	0,00	137 910 488,34	0,00	173 994 215,97	-78 406 518,92	-237,26	243 197 948,13	-1 700 000,00	0,00	241 497 948,13

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

VI. ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. („Grupa”) składa się z i2 Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz dane za okres porównywalny - rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

i2 Development S.A. jest wpisana do KRS pod numerem 0000520460.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu, przy ulicy Łaciarskiej 4B.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności grupy i2 Development S.A. jest przygotowywanie projektów architektonicznych, działalność deweloperska, działalność budowlana, (jako generalny wykonawca), sprzedaż, przygotowywanie projektów wnętrz oraz ich aranżacji i administrowanie nieruchomościami. Grupa prowadzi kompleksową realizację procesów inwestycyjnych począwszy od etapu planowania, poprzez przygotowanie projektu, jego realizację a kończąc (po przekazaniu ukończonego budynku do eksploatacji) na usługach projektowania i aranżacji wnętrz. Grupa prowadzi działalność w segmentach: nieruchomości mieszkaniowych w standardzie „premium” (zlokalizowanych stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym) oraz nieruchomości komercyjnych. Grupa świadczy także na potrzeby własne i jednostek powiązanych usługi architektoniczne, księgowo, obsługi sprzedaży, administracyjne i biurowe.

Głównym miejscem prowadzenia działalności dla podmiotu dominującego oraz spółek zależnych jest Wrocław.

2. Założenia kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2020 roku. Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Rok 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i2 Development S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu dokonał oceny obecnych i przyszłych skutków epidemii, zwracając szczególną uwagę na:

- dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych lub usługowych - w postaci: opóźnień w podpisywaniu umów rezerwacyjnych, przedwstępnych, deweloperskich oraz aktów przenoszących własność lokali, w szczególności poprzez ograniczone działanie kancelarii notarialnych oraz możliwe opóźnienia w rozpatrywaniu wniosków kredytowych klientów Grupy i2 Development i wypłat transz kredytowych, a także ewentualne zachorowania klientów bądź objęcie ich kwarantanną,
- wydłużenie postępowań administracyjnych w Urzędach (dotyczących wydawania decyzji m.in. o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie), postępowań dotyczących pozyskiwania finansowania w Bankach (w zakresie finansowania bieżących oraz planowanych przedsięwzięć deweloperskich), a także postępowań sądowych (w szczególności przed sądem wieczystoksięgowym),

- harmonogram prac budowlanych – w postaci: możliwych opóźnień prac budowlanych związanych z ograniczonym dostępem do materiałów budowlanych oraz ewentualne braki personelu u podwykonawców) i tym samym na terminowość realizacji inwestycji (bieżących oraz będących w przygotowaniu zgodnie z przyjętym harmonogramem względem nowych inwestycji).
- ograniczenia w możliwości finansowania projektów przez banki, z racji obecnie panującej sytuacji związanych z pandemią większość instytucji finansowych znacznie ograniczyło możliwości finansowania dla branży nieruchomości, co nie miało również wpływu na długość procesowanych wniosków kredytowych.

W ocenie Zarządu i2 Development S.A., w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższym terminie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne, usługowe i biurowe, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich. Zarząd i2 Development S.A. podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja i2 Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna.

i2 Development S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-19.

3. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z: jednostki dominującej i2 Development S.A. oraz następujących jednostek zależnych:

Nazwa	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Wratislavia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna
Chamielec Architekci sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Stawowa 21 sp. z o.o.*	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Igielna sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Finanse sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.**	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.**	100%	100%	Zależny	pełna
Marysia Development s. l.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 JV sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. LP sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Armii Krajowej 7 sp.k.(wcześniej i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.)	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabizyńskie sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

Nazwa	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.***	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna

W Grupie Kapitałowej i2 Development S.A. nie występują jednostki, gdzie mimo posiadania większości głosów uznano, że jednostki te nie są kontrolowane przez Grupę.

*w dniu 12 lutego 2021 roku spółka została sprzedana

** w dniu 05 marca 2021 roku spółki zostały zlikwidowane

*** w dniu 16 marca 2021 roku spółka została zlikwidowana

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 roku

W dniu 6 marca 2020 roku zlikwidowano 3 spółki celowe, w których zakończono realizowane przedsięwzięcia deweloperskie: i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k., i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. oraz i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.

W dniu 11 marca 2020 roku Emitent objął dodatkowe udziały w podwyższonym kapitale spółki i2 JV sp. z o.o. w wysokości 1.000.000,00 złotych.

W dniu 30 kwietnia 2020 roku spółka Concept sp. z o.o. w likwidacji została zlikwidowana.

W dniu 23 listopada 2020 roku została podjęta uchwała wspólników spółki i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. o rozwiązaniu spółki bez przeprowadzania likwidacji.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie nastąpiły nabycia lub zbycia udziałów w spółkach, poza zdarzeniami opisanymi w akapicie dotyczącym zmian w Grupie Kapitałowej.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2020 roku

Podczas Zwyczajnych Zgromadzeń Wspólników niżej wymienionych spółek zostały podjęte uchwały o powołaniu Zarządów nowej kadencji w dotychczasowych składach:

- Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. – nowa 3-letnia kadencja rozpoczynająca się w dniu 7 kwietnia 2021 roku,
- i2 Igielna sp. z o.o. – nowa 3-letnia kadencja rozpoczynająca się od 15 czerwca 2021 roku,
- i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. – nowa 3-letnia kadencja rozpoczynająca się od 30 marca 2021 roku,
- i2 Finanse sp. z o.o. – nowa 1-letnia kadencja rozpoczynająca się 1 lipca 2021 roku.

W dniu 12 lutego 2021 roku spółka i2 Development S.A. dokonała sprzedaży 100% udziałów, jakie posiadała w spółce Stawowa 21 sp. z o.o.

W dniu 4 marca 2021 roku na podstawie umów przeniesienia ogółu praw i obowiązków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej, w niżej wymienionych spółkach został zmieniony komplementariusz - z i2 sp. z o.o. na i2 Development sp. z o.o. Stosownie do tej zmiany, na podstawie uchwał wspólników z dnia 5 marca 2021 roku, uległy zmianie umowy spółek, w tym postanowienia dotyczące firmy spółek. Powyższe zmiany są skuteczne z dniem podjęcia uchwał wspólników. Zmiany dotyczyły spółek:

- i2 Sp. z o.o. Awicenny Sp. k. (nowa nazwa: i2 Development sp. z o.o. Armii Krajowej 7 sp.k.),
- i2 Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp. k. (nowa nazwa: i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp. k.),
- i2 Sp. z o.o. Stalowa Sp. k. (nowa nazwa: i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.),

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

- i2 Sp. z o.o. Żegiestowska II Sp. k. (nowa nazwa: i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.).

W dniu 5 marca 2021 roku została podjęta przez wspólników spółki i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. uchwała w sprawie zakończenia działalności spółki bez przeprowadzania jej likwidacji. Skuteczność rozwiązania następuje z chwilą wykreślenia spółki z KRS.

W dniu 5 marca 2021 roku została podjęta przez wspólników spółki i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k. uchwała w sprawie zakończenia działalności spółki bez przeprowadzania jej likwidacji. Skuteczność rozwiązania następuje z chwilą wykreślenia spółki z KRS.

W dniu 16 marca 2021 roku została podjęta przez Zgromadzenie Wspólników uchwała o zmianie umowy spółki i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. w zakresie firmy spółki. Nowa firma to: Wielka 27 sp. z o.o. Powyższa zmiana skuteczna jest z chwilą wpisu w KRS.

W dniu 16 marca 2021 roku została podjęta przez wspólników spółki i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. uchwała w sprawie zakończenia działalności spółki bez przeprowadzenia jej likwidacji. Skuteczność rozwiązania następuje z chwilą wykreślenia spółki z KRS.

W dniu 23 marca 2021 roku na podstawie umowy przeniesienia ogółu praw i obowiązków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej zmianie uległ komplementariusz spółki i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. - zmiana ze spółki i2 sp. z o.o. na i2 Development sp. z o.o. W dniu 24 marca 2021 roku na podstawie uchwały wspólników została zmieniona umowa spółki, w tym postanowienia dotyczące firmy spółki. Wobec powyższego zmianie uległa nazwa spółki na i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale Sp. k. Powyższa zmiana skuteczna jest z dniem podjęcia uchwały wspólników.

W dniu 24 marca 2021 roku uchwałą wspólników spółki i2 Development Sp. z o.o. Stalowa Sp.k. została podwyższona wartość wkładu wspólnika i2 Sp. z o.o. LP Sp.k. z 4.950,00 zł na kwotę 1.354.950,00 zł. Dopłata do kapitału w ww. wysokości została wpłacona przez ww. wspólnika.

W dniu 25 marca 2021 roku na podstawie umowy przeniesienia ogółu praw i obowiązków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej zmianie uległ komplementariusz spółki i2 sp. z o.o. LP sp. k. - zmiana z i2 sp. z o.o. na i2 Development sp. z o.o. W tym też dniu na podstawie uchwały wspólników została zmieniona umowa spółki, w tym postanowienia dotyczące firmy spółki. Wobec powyższego zmianie uległa nazwa spółki na i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LP Sp. k. Powyższa zmiana skuteczna jest z dniem podjęcia uchwały wspólników.

W dniu 8 kwietnia 2021 roku zostały podjęte przez wspólników spółek uchwały o przekształceniu ww. spółek komandytowych w spółki z o.o.:

- i2 Development Sp. z o.o. Stalowa Sp.k. – w spółkę Stalowa sp. z o.o.,
- i2 Development Sp. z o.o. Armii Krajowej 7 Sp.k. – w spółkę Armii Krajowej 7 sp. z o.o.,
- i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp.k.– w spółkę Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o.,

Przekształcenie jest skuteczne z chwilą wpisu spółki z o.o. do KRS.

4. Struktura akcjonariatu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku struktura akcjonariatu jednostki dominującej prezentowała się następująco:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.*	4 200 637,00	4 200 637,00	1	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd.**	4 216 163,00	4 216 163,00	1	43,47%	43,47%
pozostali akcjonariusze	1 283 200,00	1 283 200,00	1	13,22%	13,22%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bepośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

W dniu 19 marca 2020 roku Galtoco Investments Limited z/s w Nikozji poinformował Zarząd i2 Development S.A. o nabyciu w dniu 18 marca 2020 roku 26.411 akcji Emitenta.

W dniu 20 marca 2020 roku Galtoco Investments Limited z/s w Nikozji poinformował Zarząd i2 Development S.A. o nabyciu w dniu 19 marca 2020 roku 17.779 akcji Emitenta.

W okresie porównywanym, tj. na dzień 31 grudnia 2019 roku struktura akcjonariatu jednostki dominującej prezentowała się następująco:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. *	4 156 447,00	4 156 447,00	1,0	42,85%	42,85%
Acico Investments Ltd.**	4 102 663,00	4 102 663,00	1,0	42,30%	42,30%
Pozostali akcjonariusze	1 440 890,00	1 440 890,00	1,0	14,85%	14,85%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bepośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

Zmiany w strukturze akcjonariatu po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2020 roku:

Po dniu 31 grudnia 2020 roku nie zachodziły żadne zmiany w strukturze akcjonariatu i2 Development S.A.

Według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, tj. 21 kwietnia 2021 roku struktura akcjonariatu jednostki dominującej prezentuje się następująco:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.*	4 200 637,00	4 200 637,00	1	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd. **	4 216 163,00	4 216 163,00	1	43,47%	43,47%
pozostali akcjonariusze	1 283 200,00	1 283 200,00	1	13,22%	13,22%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bepośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

5. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Organami jednostki dominującej są:

- Zarząd,
- Rada Nadzorcza,
- Komitet Audytu,
- Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

Skład **Zarządu** na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu,
- Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu.

W dniu 5 marca 2021 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o powołaniu Zarządu Spółki nowej kadencji w składzie:

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu.

Kadencja nowego Zarządu powołana na okres trzyletniej kadencji obowiązuje od dnia 21 kwietnia 2021r.

Do uprawnień **Zarządu** należy:

- zarządzanie Spółką i reprezentowanie jej w sądzie i poza sądem, wobec władz i osób trzecich,
- składanie oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółki.

Skład **Rady Nadzorczej** na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Radosław Kuczyński - Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej,
- Michał Gabrysiak – Członek Rady Nadzorczej.

6. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 21 kwietnia 2021 roku.

7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

7.1 Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Grupy Kapitałowej wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych

Grupa zmienia klasyfikację nieruchomości z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania i nieruchomości te w większym niż nieistotnym stopniu są wykorzystywane dla własnych celów Grupy. Zarząd Grupy ocenia na dzień bilansowy istotność udziału własnego Grupy w użytkowaniu danej nieruchomości i podejmuje decyzję o jej ujęciu, jako nieruchomości inwestycyjnej lub środek trwały.

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów

Grupa zmienia klasyfikację nieruchomości z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów wówczas, gdy następuje zmiana przeznaczenia oraz rozpoczęcie dostosowywania do sprzedaży tych nieruchomości z nieruchomości do

długoterminowego wynajmu na nieruchomości zakwalifikowane do sprzedaży. Zarząd Grupy na dzień bilansowy podejmuje decyzję o jej ujęciu, jako nieruchomości inwestycyjnej lub jako zapasy.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szacowana przez niezależnych rzeczoznawców. Zarząd Grupy ocenia na każdy dzień bilansowy, czy założenia przyjęte w tych wycenach są zgodne w jego osądzie z warunkami rynkowymi na dzień bilansowy.

Ujmowanie gruntów przeznaczonych pod inwestycje

Grupa klasyfikuje grunty przeznaczone pod inwestycje w zapasach w ramach normalnego cyklu operacyjnego. Natomiast w przypadku gruntów utrzymywanych w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości lub którego przyszłe użytkowanie pozostaje nieokreślone ujmuje się je, jako nieruchomości inwestycyjne.

Ujmowanie przychodów

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatność, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. Zasadniczo przychody ze sprzedaży mieszkań są rozpoznawane w momencie przekazania lokalu nabywcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i po otrzymaniu 100% wartości lokalu.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość możliwą do odzyskania, rozumianą, jako wartość godziwą pomniejszoną o koszt sprzedaży lub wartość użytkową, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Kalkulacja wartości godziwej opiera się na modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Dlatego jest ona wrażliwa przede wszystkim na przyszłe wpływy i wypływy pieniężne.

Utrata wartości zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje oceny wartości zapasów możliwej do odzyskania. W przypadku stwierdzenia istnienia zapasów, których wartość netto możliwa do odzyskania jest niższa od ich ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, tworzone są odpisy aktualizujące, ujmowane w ciężar wyniku finansowego bieżącego okresu sprawozdawczego.

Leasing

Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Grupa szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Grupa uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,

- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki, co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Podatki

Interpretacja przepisów podatkowych, zmian w prawie podatkowym oraz moment powstania przychodu podlegającego opodatkowaniu są obarczone niepewnością. Biorąc pod uwagę charakter i złożoność istniejących umów mogą w przyszłości doprowadzić w przyszłości do korekt ujętych zobowiązań i rezerw z tytułu podatku dochodowego.

7.2 Niepewność szacunków

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. W razie stwierdzenia istnienia przesłanek, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania, Grupa przeprowadza test z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych. Na dzień 31 grudnia 2020 roku w ocenie Zarządu Grupy nie istnieją przesłanki utraty wartości bilansowej posiadanych aktywów niefinansowych. Zarząd Grupy przeanalizował wartość zapasów pod kątem ich wartości rynkowej. Na dzień 31 grudnia 2020 roku nie utworzono odpisów na zapasy, których cena sprzedaży możliwa do uzyskania jest niższa od ich w wartości bilansowej. Przeanalizowano również należności, na należności wątpliwe utworzono stosowne odpisy.

Wartość firmy

Grupa przynajmniej raz w roku wykonuje testy na utratę wartości w odniesieniu do wartości firmy. Wymaga to oszacowania „wartości użytkowej” ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których alokowana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na oszacowaniu przez Grupę przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne. Podstawowe założenia przyjęte w teście trwałej utraty wartości przez wartość firmy oraz jego rezultaty zostały opisane w notce nr 25 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W przypadku każdego połączenia jednostek, jednostka przejmująca wycenia wszelkie niekontrolujące udziały w jednostce przejmowanej w wartości godziwej lub w wartości proporcjonalnego udziału udziałów niesprawujących kontroli w możliwych do zidentyfikowania aktywach netto jednostki przejmowanej.

Wybór wyceny udziałów niesprawujących kontroli w wartości godziwej, (która na ogół przewyższa proporcjonalny udział możliwych do zidentyfikowania aktywów netto) oddziałuje na rezydualną wartość firmy.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są w cenie nabycia. Po początkowym ujęciu są wykazywane w wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szacowana przez niezależnych rzeczoznawców przy uwzględnieniu warunków rynkowych występujących na dzień wyceny.

Wycena rezerw

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych (odprawy emerytalne i rentowe) ustalane są na podstawie wewnętrznych szacunków i są one aktualizowane na koniec każdego roku obrotowego. Szacunków dokonuje się na podstawie wzorów wyprowadzonych na podstawie dotychczasowego doświadczenia. Z racji tego, że mają one charakter szacunków, choć najlepszych w ocenie kierownictwa, może być z nimi związana niepewność.

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków oraz gdy można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego zobowiązania. Spółki Grupy nie tworzą rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych. Z uwagi na nieistotne dla sprawozdania wartości oszacowanych wstępnie takich rezerw Grupa zdecydowała ich nie tworzyć.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty dochód podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Grupa wykorzystuje szacunki w celu określenia wartości godziwej instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w notce 60 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Ujmowanie przychodów

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznaje się dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd jednostki dominującej dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatności, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. Przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego.

8. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związanej z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku.

Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek finansowych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

Czas trwania jednostki dominującej oraz wchodzący w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

8.1 Podstawa konsolidacji

W stosunku do wszystkich jednostek zależnych Grupa stosuje metodę konsolidacji pełnej.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Rachunek zysków i strat został sporządzony w wariantcie kalkulacyjnym, a rachunek przepływów pieniężnych - metodą pośrednią.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w polskich złotych, o ile nie wskazano inaczej. W jednostce dominującej oraz w spółkach zależnych walutą funkcjonalną jest polski złoty. Walutą funkcjonalną dla spółki Marysia Development s.l. jest EURO.

i2 Development S.A., jako podmiot dominujący, sporządza sprawozdanie skonsolidowane dla całej Grupy Kapitałowej. Jest ono przechowywane w siedzibie podmiotu dominującego oraz podlega publikacji na stronie internetowej <http://www.i2Development.pl>

Sprawozdania jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej. Udziały niekontrolujące to kapitały w jednostce zależnej, których nie możemy bezpośrednio lub pośrednio przyporządkować do jednostki dominującej.

8.2 Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSR zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Sprawozdania spółek wchodzących w skład Grupy sporządzane są wg lokalnych standardów, a następnie podlegają przekształceniu na MSR/MSSF.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty niezawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

8.3 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty (PLN). Dla celów prezentacyjnych wybrane pozycje sprawozdań są przeliczane na walutę euro. Sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zostały przeliczone na walutę sprawozdawczą w oparciu o zasady wynikające z Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 21.

9. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę po raz pierwszy

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej i weszły lub wejdą w życie po dniu 31 grudnia 2019 roku:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28. Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony. Przewiduje się, że standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później, Przewiduje się, że standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy,
- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF. Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. Przewiduje się, że standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy,

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”. Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym, jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,

- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakujących wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć, dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później.

Zmiana nie wpływa na sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ w 2020 roku nie wystąpiło połączenie.

Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF

Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały, zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później i w ocenie Grupy nie wpłyną na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, niepewność związana z instrumentami pochodnymi opartymi na stopach procentowych nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

10. Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony. Przewiduje się, że standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów

rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później, Przewiduje się, że standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy,

- Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:
 - MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
 - MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
 - MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
 - MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Grupa szacuje, że zmiany nie wpłyną na jej sprawozdanie finansowe.

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.
- Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe, ponieważ do tej pory nie zidentyfikowała umów rodzących obciążenia. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.
- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16

W związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.) Rada MSR wprowadziła kolejne zmiany do zasad rachunkowości instrumentów finansowych:

 - w przypadku wyceny w zamortyzowanym koszcie zmiany szacowanych przepływów wynikające bezpośrednio z reformy IBOR będą traktowane tak, jak zmiana zmiennej stopy procentowej, a więc bez ujęcia wyniku,
 - nie będzie konieczności zakończenia powiązania zabezpieczającego, jeżeli jedyną zmianą są skutki reformy IBOR, a pozostałe kryteria stosowania rachunkowości zabezpieczeń są

spełnione; zmiana reguluje, jak należy uwzględnić alternatywną stopę w powiązaniu zabezpieczającym,

- jednostka będzie zobligowana ujawnić informacje o ryzykach wynikających z reformy oraz o tym, jak zarządza przejściem na alternatywne stopy referencyjne.

Grupa nie zakończyła jeszcze szacowania wpływu zmiany na jej sprawozdania finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw, jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Grupa nie zdecydowała na wcześniejsze zastosowanie żadnego z wyżej wymienionych standardów, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Zarząd jest w trakcie analizy wpływu powyższych standardów na sprawozdanie finansowe Grupy. Zarząd nie przewiduje, by opisane wyżej standardy mogły mieć istotny wpływ na dane finansowe Grupy w okresie, kiedy zostaną po raz pierwszy zastosowane.

11. Korekta błędu

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekty błędu.

12. Zmiana szacunków

W okresie bieżącym nie miała miejsca zmiana metod dokonywania szacunków, która miałaby wpływ na okres bieżący okres lub na okresy przyszłe.

13. Istotne zasady rachunkowości

Przyjęte i opisane poniżej zasady rachunkowości będą stosowane w kolejnym opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

13.1 Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

Jednostki zależne, kontrolowane przez podmiot dominujący w Grupie Kapitałowej, spełniające definicję przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 3, zostały objęte konsolidacją metodą pełną. Kontrola jest to podleganie ekspozycji na zmienne wyniki finansowe oraz możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników poprzez sprawowanie władzy nad daną jednostką.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli.

Przyjmuje się, że jednostka dominująca sprawuje kontrolę, jeżeli posiada bezpośrednio lub pośrednio (poprzez inne jednostki zależne) więcej niż połowę praw głosu w danej jednostce, chyba, że w wyjątkowych okolicznościach można w sposób oczywisty udowodnić, że taka własność nie powoduje sprawowania kontroli. O sprawowaniu kontroli można mówić także wtedy, gdy jednostka posiada połowę lub mniej niż połowę głosów i jednocześnie:

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji,
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych,
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca łączy sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz jednostek zależnych poprzez sumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych, przychodów oraz kosztów.

Prezentacja w sprawozdaniu finansowym powinna być tak zapewniona, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła pojedynczą jednostkę. W tym celu dokonuje się:

- wyłączenia wartości bilansowej inwestycji jednostki dominującej w każdej z jednostek zależnych oraz tej części kapitału własnego spółek zależnych, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej,
- określenia udziałów mniejszości w zysku lub stracie netto skonsolidowanych jednostek zależnych za dany okres sprawozdawczy,
- określenia i odrębnego zaprezentowania od kapitału własnego jednostki dominującej udziałów mniejszości w aktywach netto konsolidowanych jednostek zależnych.

Salda rozliczeń między jednostkami Grupy Kapitałowej, transakcje, dywidendy, przychody i koszty wyłącza się w całości. Zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz grupy, ujęte w aktywach – środkach trwałych, zapasach wyłącza się w całości.

Jeśli straty oznaczają utratę wartości dokonuje się stosownych odpisów aktualizujących wartość.

Zasady konsolidacji spółek zależnych niespełniających definicji przedsięwzięcia

Jeżeli jednostka obejmuje kontrolę nad jednostkami, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia, połączenie tych jednostek nie stanowi połączenia jednostek gospodarczych w rozumieniu MSSF 3. Jeżeli jednostka przejmuje grupę aktywów lub aktywów netto, które nie stanowią przedsięwzięcia, przypisuje koszt tej grupy na poszczególne możliwe do zidentyfikowania aktywa i zobowiązania wchodzące w jej skład na podstawie ich względnych wartości godziwych na dzień przejęcia. W przypadku jednostek, w których udział Grupy nie przekracza 50%, Zarząd Spółki na każdy dzień bilansowy dokonuje oceny przesłanek, czy Grupa sprawuje kontrolę nad tą jednostką.

Jeżeli Grupa posiada mniej niż 50% udziałów w danym podmiocie, a mimo tego sprawuje kontrolę operacyjną i finansową nad tym podmiotem, kontroluje organy zarządzające i nadzorujące spółki to uznaje, że istnieje zależność i taka spółka podlega konsolidacji metodą pełną.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 12 miesięcy zakończony dniem 31 grudnia 2020 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie

jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

13.2 Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)

Udziały w jednostkach współzależnych, gdzie Grupa sprawuje współkontrolę, są ujmowane metodą praw własności. Przed obliczeniem udziału w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia danych finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę.

Ocena inwestycji w spółki współzależne pod kątem utraty wartości ma miejsce, kiedy istnieją przesłanki wskazujące na to, że nastąpiła utrata wartości lub odpis z tytułu utraty wartości dokonany w latach poprzednich już nie jest wymagany.

13.3 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Dla jednostek, których walutą funkcjonalną jest PLN, transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty 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 polski złoty 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. 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.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania zagranicznych jednostek zależnych, których walutą funkcjonalną jest inna waluta niż złoty polski, są przeliczane na walutę prezentacji Grupy po kursie obowiązującym na dzień bilansowy, a ich rachunki zysków i strat są przeliczane według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jako odrębny składnik. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, skumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Dane finansowe przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 PLN/EUR, 31 grudnia 2019 – 4,2585 PLN/EUR roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca, następujących w okresach sprawozdawczych 1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020 - 4,4448 PLN/EUR, 1 stycznia 2019 – 31 grudnia 2019 – 4,2980 PLN/EUR.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następującej jednostce zagranicznej:

- Marysia Development s.l.

13.4 Rzeczowe aktywa trwale

Środki trwałe

Środki trwałe są wykazywane w cenie nabycia (powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania) lub koszcie wytworzenia, pomniejszonym o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe są amortyzowane liniowo począwszy od miesiąca, w którym jest on dostępny do użytkowania. Stawki amortyzacji wynikają z okresów ekonomicznej użyteczności aktywów.

Stawki amortyzacyjne w Grupie kształtują się na następującym poziomie:

- budynki i budowle 1,5% - 10%,
- urządzenia techniczne i maszyny 20% - 30%,
- sprzęt komputerowy 33%, środki transportu 20%,
- pozostałe środki trwałe 10% - 20%,
- wartości niematerialne i prawne 4% - 50%.

Inwestycje w obce obiekty wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszone o odpisy amortyzacyjne. Długość amortyzacji odpowiada okresowi najmu takiego obcego obiektu lub okresowi jego użyteczności, jeżeli ten jest krótszy.

Każdorazowo, po wykonaniu modernizacji, koszt ten ujmowany jest w wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych, jeżeli kryteria ujmowania są spełnione. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia, lub gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści ekonomiczne wynikające z dalszego użytkowania lub sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu, obliczone, jako różnica między wpływami ze sprzedaży a wartością bilansową usuwanego składnika aktywów, ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie i kwocie ustalonej zgodnie z MSSF 15.

Inwestycje

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Jednostka klasyfikuje składnik aktywów trwałych (lub grupę), jako przeznaczony do sprzedaży, jeśli jego wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie.

Jednostka wycenia składnik aktywów trwałych (lub grupę) zaklasyfikowany, jako przeznaczony do sprzedaży w kwocie niższej z jego wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

Nakłady ponoszone w okresie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w rachunku zysków i strat, jako koszt.

13.5 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane początkowo w wartości równej cenie nabycia, powiększonej o koszty transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt zastąpienia części nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości. Po początkowym ujęciu nieruchomości są wykazywane w wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wartości godziwe są określane na dzień bilansowy na podstawie niezależnych wycen rzeczoznawców. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości są ujmowane w rachunku zysków i strat tego okresu, w którym powstały.

Przeniesienie aktywów do nieruchomości inwestycyjnych (reklasyfikacja np. ze środków trwałych, lub środków trwałych w budowie) następuje tylko wtedy, gdy zmienia się sposób użytkowania przez właściciela, potwierdzone bądź przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, bądź rozpoczęcie użytkowania na podstawie umowy leasingu. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części „Rzeczowe aktywa trwałe” aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

Przeniesienie inwestycji z nieruchomości do aktywów trwałych i zapasów lub z zapasów do nieruchomości

W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Nieruchomości przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki ujmowane są w pozycji zapasy.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano likwidacji lub sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w momencie przejęcia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem aktywów zgodnie z wymogami MSSF 15. Kwotę wynagrodzenia w ramach transakcji zbycia nieruchomości inwestycyjnej ustala się zgodnie z wymogami MSSF 15 dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej.

Nabycie nieruchomości przeznaczonej do modernizacji

W przypadku, gdy Grupa nabywa nieruchomość inwestycyjną, która wymaga poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych, jej początkową wartość wycenia się w cenie nabycia. Wartość nakładów adaptacyjnych zostaje aktywowana w wartości początkowej nieruchomości, do czasu zakończenia prac modernizacyjnych. Nieruchomość na czas niezbędnych robót pozostaje nieruchomością inwestycyjną i nie jest przeklasyfikowywana do nieruchomości zajmowanych przez właściciela (środki trwałe w budowie). Wycena takiej nieruchomości w trakcie modernizacji, jak również po jej zakończeniu odbywa się zgodnie z MSR 40, tj. wartość nieruchomości podlega każdorazowo wycenie na dzień bilansowy do wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Nieruchomość inwestycyjna w budowie

Grupa prezentuje nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, jako nieruchomości inwestycyjne. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wyceniane są według wartości godziwej od momentu, gdy jest możliwe wiarygodne ustalenie tej wartości.

13.6 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, (jeżeli spełniają kryteria rozpoznawania dla prac badawczych i rozwojowych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia.

Każdorazowo Grupa ocenia, czy dana wartość niematerialna ma ograniczony czy nieokreślony okres użytkowania.

Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okres amortyzacji w odniesieniu do wartości niematerialnych wynosi jak poniżej:

- nabyte prawa majątkowe, licencje i koncesje - nie krócej niż 4 lata i nie dłużej niż 25 lat, oprogramowanie komputerów - nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 7 lat,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne - nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 7 lat. Koszty prac badawczych nie podlegają aktywowaniu i są prezentowane w rachunku zysków i strat, jako koszty w okresie, w którym zostały poniesione,
- koszty prac rozwojowych są amortyzowane metodą liniową przez przewidywany okres ich ekonomicznej przydatności. W przypadku, gdy niemożliwe jest wyodrębnienie wytworzonego we własnym zakresie składnika aktywów, koszty prac rozwojowych są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich usunięcia z bilansu.

Koszty prac badawczych i rozwojowych

Koszty prac badawczych są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego wymagający, aby składniki aktywów były ujmowane według cen nabycia/kosztów wytworzenia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie, – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściowej, – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Wartość firmy

Wartość firmy powstaje z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej spełniającej definicję „przedsięwzięcia” w rozumieniu MSSF 3 i stanowi nadwyżkę wynagrodzenia przekazanego za kontrolę nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przyjętych aktywów netto jednostki.

Po początkowym ujęciu wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji, natomiast na koniec każdego roku obrotowego podlega ona testowi z tytułu utraty wartości.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek, lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment działalności zgodnie z definicją podstawowego lub uzupełniającego wzoru sprawozdawczości finansowej Grupy określonego na podstawie MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwanej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

13.7 Leasing

Grupa, jako leasingobiorca

Dla każdej umowy zawartej 1 stycznia 2019 roku lub później Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany, jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty, jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana, jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a więc w rzeczowych aktywach trwałych.

Grupa, jako leasingodawca

Jako leasingodawca Grupa klasyfikuje umowy, jako leasing operacyjny lub finansowy. Leasing jest ujmowany, jako finansowy, jeśli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. W przeciwnym wypadku leasing jest traktowany, jako operacyjny.

W przypadku subleasingu oceny dokonuje się w kontekście aktywa z tytułu prawa do użytkowania a nie bazowego składnika aktywów.

13.8 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba, że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmują się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku, którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w

odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się, jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

13.9 Koszty finansowania zewnętrznego

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. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w nocie 30.

13.10 Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Grupa wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Grupa wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),

- dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe pozycjach „Pożyczki długo- i krótkoterminowe”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Długoterminowe papiery dłużne”. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta. Przychody z tytułu odsetek ustalanych metodą efektywnej stopy procentowej Grupa ujmuje w wyniku w odrębnej pozycji.

Straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Aktualizacja wartości inwestycji”. Pozostałe zyski i straty z aktywów finansowych ujmowane w wyniku, w tym różnice kursowe, prezentowane są, jako przychody lub koszty finansowe.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z tymi aktywami obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała aktywów finansowych kwalifikujących się do tej kategorii wyceny.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Grupa zalicza aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują inwestycje w instrumenty kapitałowe niebędące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu ani warunkową zapłatą w ramach połączenia przedsięwzięć, w odniesieniu, do których w momencie początkowego ujęcia Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Grupa dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych. W tej kategorii Grupa ujmuje akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe”.

Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie ujmowania tych aktywów. Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych” po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych:

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 5 lat, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.
- W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Grupa zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu.

Grupa przyjęła, że znaczny wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 90 dni. Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 365 dni.

13.11 Wbudowane instrumenty pochodne

Zgodnie z MSSF 9 dla umów niespełniających definicji aktywa finansowego stosuje się zasady opisane poniżej.

Wbudowane instrumenty pochodne są oddzielane od umów i traktowane jak instrumenty pochodne, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany;
- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego;
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są odnoszone do rachunku zysków i strat.

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w podobny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne, które nie są uznane za instrumenty zabezpieczające.

Zakres, w którym zgodnie z MSSF 9 cechy ekonomiczne i ryzyko właściwe dla wbudowanego instrumentu pochodnego w walucie obcej są ściśle powiązane z cechami ekonomicznymi i ryzykiem właściwym dla umowy zasadniczej (głównego kontraktu) obejmuje również sytuacje, gdy waluta umowy zasadniczej jest walutą zwyczajową dla kontraktów zakupu lub sprzedaży pozycji niefinansowych na rynku dla danej transakcji.

Oceny, czy dany wbudowany instrument pochodny podlega wydzieleniu Grupa dokonuje na moment jego początkowego ujęcia. W przypadku instrumentów wbudowanych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych Grupa dokonuje oceny wbudowanych instrumentów pochodnych na dzień połączenia, który to dzień jest dniem ich początkowego ujęcia przez Grupę.

13.12 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

13.13 Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Nieruchomości (grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntów) nabyte w celu prowadzenia inwestycji deweloperskiej lub budowlanej przeznaczone do sprzedaży w toku działalności deweloperskiej Grupy są prezentowane w zapasach, w pozycji towary.

Wartość zakupionych gruntów pod budowę obciąża koszt własny sprzedaży dopiero po zakończeniu inwestycji i sprzedaży.

13.14 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne to środki zgromadzone na rachunkach bankowych i w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy oraz o dużej płynności.

Środki pieniężne wycenia się w wartości nominalnej, z tym, że wartość środków na rachunkach bankowych obejmuje także skapitalizowane, dopisane do stanu środków na rachunku bankowym odsetki.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych wykazywana jest w rachunku przepływów pieniężnych w odrębnej pozycji „zmiana stanu środków na rachunkach deweloperskich”.

13.15 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej,

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

13.16 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w zamortyzowanym koszcie.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane, jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane, jako przeznaczone do obrotu, chyba, że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat, jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami, Grupa ujmuje, jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje, jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnie wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Dywidendy

Dywidendy na rzecz akcjonariuszy ujmuje się, jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie do momentu wypłaty.

13.17 Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek prawny lub zwyczajowy wynikający ze zdarzeń przeszłych oraz gdy jest prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wpływ korzyści ekonomicznych i można wiarygodnie oszacować ich wartość. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany, jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

13.18 Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe

Spółki Grupy w swoich regulaminach nie mają wpisanych praw do nagród jubileuszowych lub odpraw emerytalnych. Lokalne prawa, na podstawie, których działają spółki Grupy wymagają tworzenia rezerw na odprawy emerytalne. Z uwagi na niewielkie ewentualne wysokości takich rezerw Grupa zdecydowała ich nie tworzyć.

13.19 Płatności w formie akcji własnych

W Grupie nie występują płatności w formie akcji własnych.

13.20 Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne

Spółki Grupy nie przeznaczają zysku na cele pracownicze lub fundusze specjalne. Zysk przeznaczany jest na kapitał zapasowy bądź na wypłatę dywidendy.

13.21 Dotacje

Dotacje rządowe, łącznie z niepieniężnymi dotacjami wykazywanymi w wartości godziwej, ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa spełni warunki związane z daną dotacją oraz, że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana. W przypadku, gdy dotacja dotyczy danej pozycji kosztowej, wówczas jest ona ujmowana, jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować. Natomiast w przypadku, gdy dotacja dotyczy określonego składnika aktywów, wówczas jej wartość godziwa jest ujmowana na koncie przychodów przyszłych okresów, a następnie jest stopniowo ujmowana w rachunku zysków i strat, jako przychód proporcjonalnie do odpisów amortyzacyjnych dokonywanych od tego składnika aktywów.

13.22 Przychody

Przychody ze sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych są ujmowane w okresie wypełniania zobowiązania na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji, jeżeli kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody ze sprzedaży pozostałych towarów i usług są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody z działalności deweloperskiej

Przychody z usług deweloperskich (budowa mieszkań i lokali usługowych) ujmowane są w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania nieruchomości zostały przeniesione na kupującego. Grupa rozpoznaje przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego. Uznaje się, iż przeniesienie kontroli na nabywcę następuje w momencie spełnienia obydwu powyższych warunków.

Przychody ujmowane w sprawozdaniu uwzględniają ewentualne rabaty, które są udzielane na moment podpisania umowy deweloperskiej. Ze względu na różnorodność projektów i strukturę klientów Grupa nie stosuje jednolitego systemu bonusowego. Umowy deweloperskie przewidują ewentualne kary, wynikające z nieterminowego przekazania lokalu oraz nieterminowego podpisania aktu przenoszącego własność lokalu.

Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane według efektywnej stopy procentowej, sukcesywnie w miarę ich naliczania w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

13.23 Podatki

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych.

Podatek wykazany w rachunku zysków i strat to podatek bieżący obciążający wynik okresu sprawozdawczego Grupy oraz część odroczonego, stanowiąca zmianę stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie.

Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu,

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać w/w różnice, aktywa i straty.

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku 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 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. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą w innych całkowitych dochodach dotyczących pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczącym pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio, jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w bilansie, jako część należności lub zobowiązań.

13.24 Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto Grupy oraz zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej za dany okres przez liczbę akcji w okresie sprawozdawczym. Każda emisja akcji zwykłych w trakcie roku obrotowego uprawnia do dywidendy od początku roku obrotowego.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej przez prawdopodobną liczbę akcji uwzględniającą liczbę rozwadniających akcji zwykłych.

13.25 Kapitał własny

Kapitał własny to aktywa pomniejszone o zobowiązania i rezerwy na zobowiązania. Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami statutu.

13.26 Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

Aktywa z tytułu umowy o wykonanie prac budowlanych

Jako pozycję wycena kontraktów budowlanych Grupa wykazuje wartość sprzedaży niefakturowanej wynikającej z rozliczenia długoterminowych kontraktów. Sprzedaż niefakturowana obliczana jest, oddzielnie dla każdego kontraktu, jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży rozpoznanymi wg zasad (polityk) rachunkowości a wartością zafakturowaną na odbiorców w związku z realizacją kontraktu.

Wartość zafakturowana na odbiorców w związku z realizacją kontraktu uwzględnia faktury wystawione na odbiorców w momencie odbioru usług.

Bierne rozliczenia międzyokresowe

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy (obejmują przychody przyszłych okresów).

Grupa prezentuje w rozliczeniach międzyokresowych biernych m.in.:

Nadwyżkę (zobowiązanie wynikające z umowy) wartości zafakturowanej na odbiorców w związku z realizacją kontraktu nad przychodami ze sprzedaży rozpoznanymi wg zasad określonych w polityce rachunkowości, otrzymane od odbiorców zaliczki na poczet realizowanych kontraktów rozliczanych metodą stopnia zaawansowania.

14. Informacje dotyczące segmentów działalności

Organizacja i zarządzanie przedsiębiorstwem odbywają się w podziale na segmenty, uwzględniające rodzaj oferowanych wyrobów i usług. Każdy z segmentów operacyjnych stanowi strategiczną jednostkę gospodarczą, oferującą inne wyroby i towary. Segmenty operacyjne są agregowane w segmenty sprawozdawcze w oparciu o charakter działalności.

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

- działalność deweloperska,
- działalność budowlana (generalne wykonawstwo budowlane)
- pozostałe – w którego skład wchodzi pozostałe spółki grupy kapitałowej.

Grupa rozlicza transakcje między segmentami w taki sposób, jakby dotyczyły one podmiotów niepowiązanych – przy zastosowaniu bieżących cen rynkowych. Grupa analizuje również segmenty geograficzne, które są zbieżne z krajami, na którym działa dany dystrybutor.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki i2 Development S.A., która jest Spółką dominująca w Grupie Kapitałowej. Stosowane zasady pomiaru segmentów operacyjnych są zbieżne z zasadami rachunkowości zastosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd Spółki dominującej dokonuje oceny wyników segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) netto z działalności. Aktywa Grupy, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności segmentu operacyjnego, nie są alokowane do aktywów segmentu operacyjnego. Podatek dochodowy Grupy podzielony pomiędzy segmenty zgodnie z przypisaniem podmiotu zależnego do segmentu operacyjnego.

Informacje dotyczące segmentów działalności sporządza się zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzenia i prezentacji skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. Nie występują różnice w pomiarze zysków i strat segmentów oraz zysków i strat jednostki, nie występują również różnice pomiędzy wyceną aktywów i zobowiązań segmentów oraz wyceną aktywów i zobowiązań jednostki.

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku:

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2020- 31.12.2020r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	187 061 674,71	25 048 089,93	2 665 120,88	214 774 885,52
Przychody ze sprzedaży produktów	186 476 674,71	25 048 089,93	2 940 120,88	214 464 885,52
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	585 000,00	0,00	-275 000,00	310 000,00
Koszt własny sprzedaży	162 480 698,00	22 543 921,83	23 432,00	185 048 051,83
Koszt sprzedanych produktów	161 903 185,59	22 543 921,83	23 432,00	184 470 539,42
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	577 512,41	0,00	0,00	577 512,41
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	24 580 976,71	2 504 168,10	2 641 688,88	29 726 833,69
Koszty sprzedaży	1 451 264,17	113 052,56	0,00	1 564 316,73
Koszty ogólnego zarządu	7 434 815,30	840 492,80	3 412 333,66	11 687 641,76
Pozostałe przychody operacyjne	6 464 725,59	205 279,28	167 305,68	6 837 310,55
Pozostałe koszty operacyjne	3 809 156,61	786 955,11	267 442,51	4 863 554,23
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 350 466,23	968 946,90	-870 781,61	18 448 631,52
Przychody finansowe	2 277 555,97	7 202,18	0,00	2 284 758,15
Koszty finansowe	4 209 670,28	293 302,91	0,00	4 502 973,19
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 418 351,92	682 846,17	-870 781,61	16 230 416,48
Podatek dochodowy	5 955 875,96	-381 180,00	-76 590,00	5 498 105,96
Zysk (strata) netto z działalności	10 462 475,96	1 064 026,17	-794 191,61	10 732 310,52

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019- 31.12.2019 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08
Przychody ze sprzedaży produktów	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	95 924 248,35	17 495 969,70	23 432,00	113 443 650,05
Koszt sprzedanych produktów	95 924 248,35	17 495 969,70	23 432,00	113 443 650,05
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	24 041 942,63	1 110 370,48	1 197 554,92	26 349 868,03
Koszty sprzedaży	700 478,73	61 438,67	377 992,46	1 139 909,87
Koszty ogólnego zarządu	6 074 138,26	2 485 285,53	1 178 460,88	9 737 884,67
Pozostałe przychody operacyjne	24 311 860,09	0,00	46 097,52	24 357 957,61
Pozostałe koszty operacyjne	709 017,17	672 391,34	1 917 968,77	3 299 377,28
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	40 870 168,56	-2 108 745,06	-2 229 269,67	36 532 153,82
Przychody finansowe	1 243 641,62	0,00	772 945,78	2 016 587,40
Koszty finansowe	42 688 758,68	113 959,88	0,00	42 802 718,56
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-574 948,50	-2 222 704,94	-1 456 323,89	-4 253 977,34
Podatek dochodowy	-260 362,00	74 178,00	109 181,00	-77 003,00
Zysk (strata) netto z działalności	-314 586,50	-2 296 882,94	-1 565 504,89	-4 176 974,34

Działalność kontynuowana:

Okres zakończony 31 grudnia 2020 [w złotych]	Segment działalność deweloperska	Segment działalność budowlana	Wszystkie pozostałe segmenty	Razem	Wylączenia	Działalność ogółem
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	187 061 674,71	25 048 089,93	2 665 120,88	214 774 885,52	0,00	214 774 885,52
Sprzedaż między segmentami	36 330 817,48	58 153 135,44	11 684 668,86	106 168 621,78	-106 168 621,78	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	1 510 027,60	1 141 652,73	0,00	2 651 680,33	4 185 630,22	6 837 310,55
Przychody segmentu ogółem	224 902 519,79	84 342 878,10	14 349 789,74	323 595 187,63	-101 982 991,56	221 612 196,07

Działalność kontynuowana:

Okres zakończony 31 grudnia 2019 [w złotych]	Segment działalność deweloperska	Segment działalność budowlana	Wszystkie pozostałe segmenty	Razem	Wylączenia	Działalność ogółem
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08	0,00	139 793 518,08
Sprzedaż między segmentami	11 442,26	76 595 043,49	11 686 852,72	88 293 338,47	-88 293 338,47	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	309 190,04	688 267,55	817 344,19	1 814 801,78	22 543 155,83	24 357 957,61
Przychody segmentu ogółem	120 286 823,28	95 889 651,22	13 725 183,83	229 901 658,33	-65 750 182,64	164 151 475,69

15. Przychody i koszty

15.1 Przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej

Z tytułu zawartych umów na sprzedaż nieruchomości Spółka posiada aktywa w postaci środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek na dostawy. Ich rozliczenie w roku 2020 i w roku poprzednim przedstawia się następująco:

	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Aktywa	19 013 111,28	43 796 108,58
środki na rachunkach deweloperskich	19 013 111,28	43 796 108,58
Zobowiązania	41 243 397,64	76 340 051,78
otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	41 243 397,64	76 340 051,78

Po podpisaniu umowy na sprzedaż nieruchomości klient dokonuje wpłat wg ustalonego harmonogramu. Ostatnia wpłata dokonywana jest przed wydaniem lokalu to jest przed przekazaniem korzyści. Wpłaty osób fizycznych dotyczących umów na dostawę lokali mieszkalnych dokonywane są ratami, proporcjonalnie do stopnia realizacji budowy na Mieszaniowe Rachunki Powiernicze (MRP), do których prowadzenia jest zobowiązana Spółka z Grupy. Środki te są zwalniane przez bank po weryfikacji poszczególnych etapów danego przedsięwzięcia deweloperskiego, – jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Otwarty MRP lub po przeniesieniu własności, – jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Zamknięty MRP. Spółka zasadniczo korzysta z Otwartych Mieszaniowych Rachunków Powierniczych. W związku z powyższym środki zgromadzone na MRP nie mogą być wykorzystane przez Spółkę z Grupy na finansowanie inwestycji do czasu ich zwolnienia przez bank. Umowy nieobjęte ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego dokonywane są przez klientów na rachunki bankowe Spółki z Grupy i od razu są wykorzystywane na finansowanie inwestycji.

Wszystkie wpłacone środki na poczet umów o sprzedaż nieruchomości, zarówno zgromadzone na MRP jak i zwolnione przez bank i wpłacone bezpośrednio na rachunki Spółki są ewidencjonowane, jako zobowiązania w pozycjach „Otrzymane zaliczki na dostawy”. Otrzymane zaliczki, które wpłacane były przez klientów bezpośrednio na rachunki Spółki, lub które zostały już zwolnione z MRP są wykazywane w kwotach netto (bez podatku VAT), natomiast zaliczki, które znajdują się na MRP są wykazywane w wartościach brutto. Przychód z otrzymanych zaliczek netto ewidencjonowany jest w momencie przekazania ryzyk i korzyści.

W tabeli poniżej przedstawiona została łączna kwota ceny transakcyjnej z podpisanych na dzień 31 grudnia 2020 roku umów deweloperskich i przedwstępnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach.

Poniższa tabela przedstawia wartość netto umów podpisanych do dnia 31 grudnia 2020 roku - pozostałych do rozliczenia w latach następnych- w tym do rozliczenia w latach 2021-2024:

Okres	[w złotych]
W roku 2021	126 084 908,34
W latach 2021-2024	22 591 146,00

W Grupie nie wystąpiły istotne zmiany w aktywach i zobowiązaniach z tytułu umów w roku 2020.

Poniższa tabela przedstawia wartość netto umów podpisanych do dnia 31 grudnia 2020 roku - pozostałych do rozliczenia w latach następnych- w tym do rozliczenia w latach 2020-2023:

Okres	[w złotych]
W roku 2020	124 390 096,79
W latach 2020-2023	86 346 761,56

Grupa realizuje kontrakty długoterminowe w ramach generalnego wykonawstwa. Grupa rozpoznaje przychody z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka kosztów nad przychodami) obciąża koszty operacyjne. Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować wyniku umowy o budowę, przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne.

Grupa prezentuje w aktywach kwoty należne od odbiorców (zamawiających) z tytułu prac wynikających z umowy, w odniesieniu do wszystkich umów w trakcie realizacji, w przypadku, których poniesione koszty powiększone o ujęte zyski (pomniejszone o ujęte straty) przewyższają należności wynikające z faktur częściowych. Nieuregulowane kwoty zafakturowane za pracę wykonaną w ramach umowy prezentowane są w pozycji należności, także kwoty zatrzymane przez odbiorców, jako kaucje gwarancyjne.

Grupa prezentuje w zobowiązaniach kwoty należne odbiorcom z tytułu prac wynikających z umowy, w odniesieniu do wszystkich umów w trakcie realizacji, w przypadku, których kwoty zafakturowane za pracę wykonaną w ramach umowy przewyższają poniesione koszty powiększone o ujęte przychody (pomniejszone o ujęte straty).

Wartość ujętych w skonsolidowanym bilansie aktywów i zobowiązań wynikających z wyceny kontraktów długoterminowych przedstawia się następująco:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Aktywa z tyt. kontraktów budowlanych	719 136,64	2 698 749,64
Zobowiązania z tyt. kontraktów budowlanych	0,00	2 528 699,21

Przychody z działalności operacyjnej w podziale na rodzaje działalności przedstawiały się następująco:

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2020- 31.12.2020 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	187 061 674,71	25 048 089,93	2 665 120,88	214 774 885,52
Przychody ze sprzedaży produktów	187 061 674,71	25 048 089,93	2 665 120,88	214 774 885,52
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019- 31.12.2019r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08
Przychody ze sprzedaży produktów	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08

Wszystkie przychody z tytułu świadczonych usług uzyskane zostały w kraju, na terenie miasta Wrocław.

15.2 Koszty według rodzajów

[w złotych]	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Amortyzacja	167 848,34	409 748,93
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	48 522 735,72	54 475 067,42
Usługi obce	77 243 531,88	78 400 588,80
Podatki i opłaty	1 842 872,10	1 951 139,73
Koszty świadczeń pracowniczych	5 142 712,08	4 782 547,59
Pozostałe koszty rodzajowe	824 525,90	795 374,43
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:	133 744 226,02	140 814 466,90
Koszty sprzedaży	1 564 316,73	1 139 909,87
Koszty ogólnego zarządu	11 687 641,76	9 736 384,67

15.3 Pozostałe przychody operacyjne

[w złotych]	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0,00	6 097,56
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	4 539 389,44	23 312 346,66
Wycena Nieruchomości do wartości godziwej	4 361 361,44	23 309 775,83
Dotacje	253 584,37	0,00
Inne:	2 044 336,74	1 039 513,39
Obciążenia podwykonawców za sprzęt i naprawy sprzętów	936 291,16	627 555,63
Przychody z nieruchomości (czynsze za lokale, opłaty za części wspólne)	966 550,79	287 152,03
Przychody z najmu	1 040,00	0,00
Należności otrzymane po wyroku sądowym	0,00	34 520,17
Odszkodowania	0,00	4 987,38
Pozostałe przychody operacyjne	140 454,79	85 298,18
Pozostałe przychody ogółem	6 837 310,55	24 357 957,61

15.4 Pozostałe koszty operacyjne

[w złotych]	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych aktywów trwałych	267 442,51	127 827,06
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	615 539,66	443 124,61
Koszty egzekucji należności, należności nieściągalne, koszty sądowe	246 264,77	193 702,44
Kary umowne i odszkodowania pozostałe	36 973,78	74 955,22
Inne:	3 697 333,51	2 459 767,95
Koszty utrzymania części wspólnych w trakcie sprzedaży	1 760 621,30	702 939,49
Koszty z tyt. najmu MasterLease	1 442 206,08	0,00
Koszty procesu inwestycyjnego	0,00	1 509 206,48
Rezerwy na koszty	0,00	215 198,26
Rozliczenie struktury VAT	214 457,74	0,00
Koszty związane z nabywaniem nieruchomości	204 812,72	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	75 235,67	32 423,72
Pozostałe koszty ogółem	4 863 554,23	3 299 377,28

15.5. Przychody finansowe

[w złotych]	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Przychody z tytułu odsetek bankowych	4 471,72	48 121,43
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	762 895,51	623 705,36
Przychody z tytułu odsetek od należności po terminie	68 111,76	101 118,99
Zysk ze zbycia inwestycji oraz odpisy aktualizujące	0,00	1 217 654,34
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	529 233,30	0,00
Inne w tym	920 045,86	25 987,28
<i>Cofnięcie skorygowanej ceny nabycia z poprzedniego roku</i>	897 259,92	0,00
Przychody finansowe ogółem	2 284 758,15	2 016 587,40

15.6. Koszty finansowe

[w złotych]	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Odsetki od kredytów bankowych i otrzymanych pożyczek, w tym:	1 031 312,36	81 433,50
Od kredytów bankowych, sald debetowych	802 065,45	69 696,86
Od otrzymanych pożyczek	229 246,91	11 736,64
Odsetki od wyemitowanych papierów dłużnych	165 785,78	738 678,02
Odsetki budżetowe	157 116,18	156 295,21
Odsetki od innych zobowiązań	14 707,03	37 152,24
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	13 716,85	23 860,14
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja aktywów finansowych	0,00	0,00
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe-ujemne różnice kursowe w części stanowiącej nadwyżkę nad dodatnimi różnicami kursowymi za dany rok obrotowy w jednostce zależnej	0,00	0,00
Inne:	3 120 334,99	41 765 299,45
Koszty pośrednictwa finansowego	2 063 659,90	938 168,47
Dodatkowe koszty zw. z wcześniejszym wykupem obligacji	27 165,10	11 952,42
Wycena bilansowa obligacji	919 337,79	0,00
Prowizja od umowy kredytowej	117 079,01	69 398,65
Porozumienie dot. umowy przeniesienia pożytków z tyt. uczestnictwa w spółce komandytowej*	0,00	40 692 619,20
Różnice kursowe	4 567,35	53 160,71
Koszty finansowe ogółem	4 502 973,19	42 802 718,56

*transakcja szczegółowo opisana w sprawozdaniu za 2019 rok

15.7 Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat

[w złotych]	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży w tym:	0,00	0,00
Amortyzacja środków trwałych	0,00	0,00
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	0,00	0,00
Amortyzacja wartości niematerialnych	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży w tym:	0,00	0,00
Amortyzacja środków trwałych	0,00	0,00
Koszty z tytułu leasingu operacyjnego	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu w tym:	167 848,34	409 748,93
Amortyzacja środków trwałych	37 007,45	111 476,71
Koszty z tytułu leasingu finansowego	119 247,53	288 013,60
Amortyzacja wartości niematerialnych	11 593,36	10 258,62

15.8 Koszty świadczeń pracowniczych

[w złotych]	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Wynagrodzenia	4 365 125,56	3 991 387,19
Koszty ubezpieczeń społecznych	777 586,52	791 160,40
Koszty świadczeń emerytalnych	0,00	0,00
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	0,00	0,00
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych	0,00	0,00
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	0,00	0,00
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	5 142 712,08	4 782 547,59
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	159 433,44	276 644,00
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	4 983 278,64	4 505 903,59

16. Podatek dochodowy

16.1 Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku przedstawiają się następująco:

[w złotych]	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	2 341 561,00	655 857,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00	0,00
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	3 156 544,96	-732 860,00
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	5 498 105,96	-77 003,00

16.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku przedstawia się następująco:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	3 083 779,00	-808 256,00
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00	0,00
zysk/(strata) nie podlegający opodatkowaniu	6 775 690,00	-1 959 109,00
zysk/strata ze spółek komandytowych	6 106 619,00	-7 060 475,00
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	2 414 708,00	-5 909 621,00
Podatek według średniej stawki podatkowej obowiązującej w Grupie (19%)	2 414 708,00	-5 909 621,00
Odwroćenie rezerwy/aktywa na podatek odroczony spółek komandytowo-akcyjnych	0,00	0,00
Nieujęte straty podatkowe	1 095 789,00	9 331 010,00
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	7 434 223,00	1 832 772,00
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania	-9 754 806,00	-7 003 914,00
Nierozpoznane wcześniej aktywo podatkowe	1 744 360,00	0,00
koszty tylko podatkowe	-1 205 895,00	-3 188 139,00
przychody tylko podatkowe	613 182,00	5 593 749,00
Pozostałe	0,00	0,00
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	2 341 561,00	655 857,00
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	2 341 561,00	655 857,00
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0,00	0,00
Główne składniki obciążenia/uznania podatkowego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Bieżący podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	2 341 561,00	655 857,00
bieżące obciążenie z tyt. podatku dochodowego	2 664 709,00	655 857,00
korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-323 148,00	0,00
Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	3 156 544,96	-732 860,00
obciążenie/uznanie z tyt. podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych	3 156 544,96	-732 860,00
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym	5 821 253,96	-77 003,00
przypisanie działalności kontynuowanej	5 821 253,96	-77 003,00
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	0,00	0,00
obciążenie/uznanie z tyt. podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tyt. rezerw na odprawy emerytalne	0,00	0,00
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	5 821 253,96	-77 003,00

Główne składniki obciążenia/uznania podatkowego w zestawieniu zmian w kapitale własnym	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Bieżący podatek dochodowy	0,00	0,00
Odroczony podatek dochodowy	0,00	0,00
aktualizacja wyceny aktywów	0,00	0,00
Obciążenie /uznanie podatkowe wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym	0,00	0,00

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazanym w rachunków i strat	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej	16 230 416,48	-4 253 977,34
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego	16 230 416,48	-4 253 977,34
Stawka podatkowa (w%)	0,19	0,19
Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej	2 341 561,00	655 857,00
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunków zysków i strat	2 341 561,00	655 857,00
Efektywna stawka podatkowa	0,14	-0,15

16.3 Odroczony podatek dochodowy

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczony.

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 617 945,00	7 727 689,00
Odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań, różnice kursowe	1 571 172,00	1 488 394,00
Straty podatkowe	4 850 704,00	5 944 866,00
Niezapłacone faktury	1 733,00	941,00
Wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	31 450,00	12 740,00
Odpis na należności	162 886,00	280 748,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	8 259 496,96	6 212 696,00
Odsetki od pożyczek i obligacji, różnice kursowe	4 899 454,00	2 872 734,00
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	314 131,00	58 505,00
Wycena projektów deweloperskich	2 668 234,96	2 968 425,00
Noty-obciążenia kary niezapłacone	199 360,00	309 131,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	178 317,00	3 901,00

Zmiany stanu aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
a) stan aktywów z tytułu odroczonego podatku doch. na początek okresu	7 727 689,00	10 186 788,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań, obligacji	1 488 394,00	6 037 816,00
niezapłacone faktury	941,00	941,00
strata podatkowa	5 944 866,00	3 946 809,00
wynagrodzenia i ZUS od tych wynagrodzeń zapłacony w kolejnym roku	12 740,00	3 606,00
odpisy na należności	280 748,00	197 616,00
b) zwiększenia, w tym:	102 280,00	2 090 323,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań, obligacji	82 778,00	0,00
niezapłacone faktury	792,00	0,00
strata podatkowa	0,00	1 998 057,00
wynagrodzenia i ZUS od tych wynagrodzeń zapłacony w kolejnym roku	18 710,00	9 134,00
odpisy na należności	0,00	83 132,00
b) zmniejszenia, w tym:	1 212 024,00	4 549 422,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań, obligacji	0,00	4 549 422,00
niezapłacone faktury	0,00	0,00
strata podatkowa	1 094 162,00	0,00
wynagrodzenia i ZUS od tych wynagrodzeń zapłacony w kolejnym roku	0,00	0,00
odpisy na należności	117 862,00	0,00
b) stan aktywów z tytułu odroczonego podatku doch. na koniec okresu	6 617 945,00	7 727 689,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań, obligacji	1 571 172,00	1 488 394,00
niezapłacone faktury	1 733,00	941,00
strata podatkowa	4 850 704,00	5 944 866,00
wynagrodzenia i ZUS od tych wynagrodzeń zapłacony w kolejnym roku	31 450,00	12 740,00
odpisy na należności	162 886,00	280 748,00

Zmiana stanu rezerw z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
a) stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku doch. na początek okresu	6 212 696,00	9 404 655,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań, obligacji, różnice kursowe	2 872 734,00	5 838 433,00
przyspieszona amortyzacja	58 505,00	51 474,00
wycena kontraktów budowlanych	2 968 425,00	2 709 916,00
noty-obciążenia, kary niezapłacone	309 131,00	171 171,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	3 901,00	633 661,00
b) zwiększenia, w tym:	2 456 762,00	403 500,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań, obligacji, różnice kursowe	2 026 720,00	0,00
przyspieszona amortyzacja	255 626,00	7 031,00
wycena kontraktów budowlanych	0,00	258 509,00
noty-obciążenia, kary niezapłacone	0,00	137 960,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	174 416,00	0,00
c) zmniejszenia, w tym:	409 961,04	3 595 459,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań, obligacji, różnice kursowe	0,00	2 965 699,00
przyspieszona amortyzacja	0,00	0,00
wycena kontraktów budowlanych	300 190,04	0,00
noty-obciążenia, kary niezapłacone	109 771,00	0,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,00	629 760,00
d) stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku doch. na koniec okresu	8 259 496,96	6 212 696,00
odsetki od pożyczek, zobowiązań, obligacji, różnice kursowe	4 899 454,00	2 872 734,00
przyspieszona amortyzacja	314 131,00	58 505,00
wycena kontraktów budowlanych	2 668 234,96	2 968 425,00
noty-obciążenia, kary niezapłacone	199 360,00	309 131,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	178 317,00	3 901,00

17. Działalność zaniechana

W okresie 12 miesięcy 2020 oraz 2019 roku Grupa nie wykazywała działalności zaniechanej.

18. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 roku o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełne etaty. Grupa nie tworzy takiego funduszu.

19. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących na koniec okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących na koniec okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz akcji z prawdopodobnych przyszłych emisji).

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	10 052 347,62	-4 176 974,34
Zysk / Strata na działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	10 052 347,62	-4 176 974,34
Wpływ obligacji zamiennych na akcje	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	10 052 347,62	-4 176 974,34
<i>Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>1,04</i>	<i>-0,43</i>
<i>Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>-0,18</i>	<i>0,58</i>
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	9 700 000,00	9 700 000,00
Wpływ rozwodnienia		
Opcje na akcje	0,00	0,00
Prawdopodobna emisja akcji	0,00	0,00

Wszystkie zdarzenia, które miały miejsce w okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszych skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych zostały opisane w notcie dotyczącej Kapitałów.

20. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Wynik skonsolidowany Grupy nie podlega podziałowi, a jedynie zatwierdzeniu. Spółka dominująca osiągnęła w 2020 roku stratę w wysokości 1.724.148,00 złotych. Zarząd Spółki proponuje pokrycie straty kapitałem rezerwowym.

21. Rzeczowe aktywa trwale

Stan na 31 grudnia 2020 roku [w złotych]	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu i pozostałe	środki trwale w budowie	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 roku	710 435,02	340 702,24	1 155 174,20	0,00	2 206 311,46
Nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reklasyfikacja ze środków w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne - cesja	0,00	0,00	666 715,34	0,00	666 715,34
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2020 roku	710 435,02	340 702,24	488 458,86	0,00	1 539 596,12
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2020 roku	195 118,20	205 583,15	685 115,08	0,00	1 085 816,43
Odpis amortyzacyjny za okres	18 524,76	37 527,78	100 202,40	0,00	156 254,94
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne - cesja, różnica kursowe	0,00	139,68	377 805,28	0,00	377 944,96
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2020 roku	213 642,96	242 971,25	407 512,20	0,00	864 126,41
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2020 roku	515 316,82	135 119,09	470 059,12	0,00	1 120 495,03
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 roku	496 792,06	97 730,99	80 946,66	0,00	675 469,71

Stan na 31 grudnia 2019 roku [w złotych]	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu i pozostałe	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 roku	710 435,02	189 355,24	1 559 931,41	0,00	2 459 721,67
Nabycia	0,00	151 347,00	52 033,34	0,00	203 380,34
Reklasyfikacja ze środków w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne cesja	0,00	0,00	456 790,55	0,00	456 790,55
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 roku	710 435,02	340 702,24	1 155 174,20	0,00	2 206 311,46
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2019 roku	124 040,04	164 303,62	573 052,98	0,00	861 396,64
Odpis amortyzacyjny za okres	71 078,16	41 246,91	112 062,10	0,00	224 387,17
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- cesja, różnica kursowe	0,00	-32,62	0,00	0,00	-32,62
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2019 roku	195 118,20	205 583,15	685 115,08	0,00	1 085 816,43
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2019 roku	586 394,98	25 051,62	986 878,43	0,00	1 598 325,03
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 roku	515 316,82	135 119,09	470 059,12	0,00	1 120 495,03

Grupa nie posiada żadnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych, a które nie byłyby ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

22. Leasing

22.1 Zobowiązania z tytułu umów leasingu i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingobiorca

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa posiadała prawa wieczystego użytkowania gruntu następujących nieruchomości:

- przy ul. Hallera we Wrocławiu – sprzedaż lokali nabywcom w 2020 roku,
- przy ul. Igielnej we Wrocławiu,
- przy ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu,
- przy ul. Stalowej we Wrocławiu.

Na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa posiadała prawa wieczystego użytkowania gruntu następujących nieruchomości:

- przy ul. Legnickiej we Wrocławiu – sprzedaż lokali nabywcom w 2019 roku,
- przy ul. Kaszubskiej we Wrocławiu – sprzedaż lokali nabywcom w 2020 roku,
- przy ul. Hallera we Wrocławiu – sprzedaż lokali nabywcom w 2020 roku,
- przy ul. Igielnej we Wrocławiu,
- przy ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu.

Na wszystkich gruntach realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie lub planowane jest ich rozpoczęcie w latach 2020 oraz 2021. Zakończenie realizowanych inwestycji planowane jest do 2023 roku.

Wartość praw wieczystego użytkowania gruntów na dzień 1 stycznia 2020 wynosiła 3.185.690,21 złotych, na dzień 31 grudnia 2020 roku 2.051.913,24 złotych. Prawa wieczystego użytkowania gruntów w niniejszym sprawozdaniu oraz w sprawozdaniu na dzień 31 grudnia 2019 roku zostały zaprezentowane w zapasach.

Na dzień 1 stycznia 2020 roku oraz na 31 grudnia 2020 roku Grupa posiadała następujące umowy najmu powierzchni biurowej:

- umowa najmu z dnia 14 września 2016 roku zawarta przez i2 Development SA, dotyczy powierzchni biurowej 362 m² na 1 piętrze budynku oraz 135 m² na kondygnacji -1 w budynku przy ul. Łaciarskiej 4b we Wrocławiu, umowa zawarta została na okres 10 lat,
- umowa najmu z dnia 28 grudnia 2016 roku zawarta przez Chamielec Architekci Sp. z o.o., dotyczy powierzchni biurowej 99,01 m² przy ul. Łaciarskiej 4b we Wrocławiu, umowa zawarta została na okres 10 lat.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółki Grupy są stroną następujących umów leasingowych:

- rozdzielacz hydrauliczny – umowa zawarta w 2018 roku, do grudnia 2021 roku,
- samochód osobowy Ford Tourneo - umowa zawarta w 2019 roku, do sierpnia 2023 roku.

Zarząd Grupy przeanalizował wpływ MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 1 stycznia oraz 31 grudnia 2020 roku. Zdyskontowano wartości dla wszystkich umów, na podstawie uzyskanych wyników uznano wpływ MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako nieistotny. Dlatego też odstąpiono od ujęcia tych kalkulacji w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

22.2 Należności z tytułu umów leasingu i umów dzierżawy z opcją zakupu - Grupa jako leasingodawca

Grupa nie posiada środków trwałych na dzień 31 grudnia 2020 roku oddanych do użytkowania na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu.

23. Nieruchomości inwestycyjne

Pozycja występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy i2 Development S.A. i dotyczy:

- i2 Development Sp. z o.o. – lokal usługowy przy ul. Piłsudskiego o wartości godziwej 366.526,69 złotych. Spółka i2 Development Sp. z o.o. osiąga przychody z tytułu wynajmu powyższego lokalu,
- i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k. – lokale usługowe o wartości godziwej 17.875.522,00 złotych,
- i2 JV Sp. z o.o. – lokale usługowe o wartości godziwej 26.523.813,29 złotych.

W 2020 roku Grupa zakończyła modernizację lokali usługowych znajdujących się w spółce i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. komandytowa i przeniosła je z inwestycji w nieruchomości w budowie do pozycji inwestycje w nieruchomości. Wartość przekwalifikowanych nieruchomości wynosi 17.875.522,00 złotych.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 44.765.861,98 złotych.

W 2019 roku Grupa dokonała reklasyfikacji lokali usługowych znajdujących się w spółkach i2 Development SA oraz i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. komandytowa z zapasów do inwestycji w nieruchomości. Grupa pozostawiła nieruchomości w celach uzyskania bezpośrednich korzyści w postaci wzrostu ich wartości oraz uzyskania pożytków z najmu. Wartość nieruchomości objętych reklasyfikacją wynosiła 16.138.089,13 złotych w koszty wytworzenia, ich wartość godziwa wynosi łącznie 26.438.489,00 złotych. Wartości nieruchomości ustalono na podstawie wyceny przygotowanej przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o. z Poznania.

W marcu 2020 roku nieruchomości inwestycyjne przeniesiono do spółki celowej i2 JV Sp. z o.o., której przedmiotem działalności jest wynajem posiadanych lokali usługowych. Wartość tych lokali wynosi 26.523.81,29 złotych.

24. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

W 2020 roku Grupa dokonała reklasyfikacji z pozycji zapasów do nieruchomości inwestycyjnych w budowie lokali usługowych znajdujących się w trakcie budowy w spółce i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp. komandytowa. Wartość lokali w budowie objętych reklasyfikacją wynosiła 6.197.977,21 złotych, ich wartość godziwa na dzień bilansowy wynosiła 10.559.338,65 złotych.

W okresie sprawozdawczym przeniesiono do inwestycji w nieruchomości wykończone lokale znajdujące się w spółce i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. komandytowa o wartości godziwej 17.875.522,00 złotych.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 39.886.829,41 złotych.

W 2019 roku Grupa dokonała reklasyfikacji z pozycji zapasów do nieruchomości inwestycyjnych w budowie lokali usługowych znajdujących się w trakcie budowy w spółce i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. komandytowa. Zarząd Grupy planuje uzyskanie w przyszłości korzyści z najmu oraz wzrostu wartości posiadanych nieruchomości. Wartość nieruchomości objętych reklasyfikacją wynosiła 34.193.636,80 złotych. Ich wartość godziwa na dzień bilansowy, przy uwzględnieniu stopnia zaawansowania budowy, wynosi 47.203.012,76 złotych. Wartości nieruchomości ustalono na podstawie wyceny przygotowanej przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o. z Poznania.

25. Wartości niematerialne

Stan na 31 grudnia 2020 roku [w złotych]	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 roku	50 558 112,05	10 000,00	257 852,04	50 825 964,09
Nabycia	0,00	0,00	17 430,00	17 430,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2020 roku	50 558 112,05	10 000,00	275 282,04	50 843 394,09
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2020 roku	0,00	10 000,00	253 521,18	263 521,18
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	0,00	11 593,36	11 593,36
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2020 roku	0,00	10 000,00	265 114,54	275 114,54
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2020 roku	50 558 112,05	0,00	4 330,86	50 562 442,91
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 roku	50 558 112,05	0,00	10 167,50	50 568 279,55

Stan na 31 grudnia 2019 roku [w złotych]	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 roku	50 558 112,05	10 000,00	257 852,04	50 825 964,09
Nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 roku	50 558 112,05	10 000,00	257 852,04	50 825 964,09
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	8 000,02	245 262,54	253 262,56
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	1 999,98	8 258,64	10 258,62
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	10 000,00	253 521,18	263 521,18
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2019 roku	50 558 112,05	1 999,98	12 589,50	50 572 701,53
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 roku	50 558 112,05	0,00	4 330,86	50 562 442,91

Grupa nie posiada wartości niematerialnych, do których tytuł prawny Grupy podlegałby ograniczeniom lub takim, które stanowiłyby zabezpieczenie zobowiązań.

Grupa nie posiada zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skonsolidowanym bilansie na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 50.558.112,05 złotych.

Wartość firmy z konsolidacji podlega corocznemu testowi na utratę wartości.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego ośrodka wypracowującego środki pieniężne („CGU”), które mogą skorzystać z synergii połączenia. Za najniższy poziom w Grupie, do którego może zostać przypisana wartość firmy i na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze Grupa uznała segment operacyjny określony zgodnie z wymogami MSSF 8 Segmenty Operacyjne.

Test na utratę wartości bilansowej wartości firmy przeprowadzono w odniesieniu do aktywów netto powiększonych o wartość firmy.

Segment deweloperski

Kluczowe założenia wpływające na oszacowanie wartości użytkowej testowanych segmentów to:

- Stabilność rynkowych cen nieruchomości,
- Stabilność rynkowych cen materiałów budowlanych,
- Stabilność rynkowych cen usług budowlanych,
- Prowadzenie inwestycji na wrocławskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w segmencie premium,
- Rozwój segmentu rynku komercyjnego,
- Realizowanie projektów deweloperskich w oparciu o obecnie posiadany bank ziemi oraz nowe grunty.

Test został przeprowadzony w oparciu o bieżącą wartość szacowanych przepływów pieniężnych wszystkich aktualnie realizowanych projektów deweloperskich oraz będących w realizacji, a także w przygotowaniu, których uruchomienie nastąpi w najbliższych okresach. Dodatkowo założono pozyskanie nowych projektów, które zabezpieczą przepływy w latach 2022- 2024. Wycień dokonano na podstawie prognoz na okres 2021 – 2024. Podstawę do planowanych przepływów pieniężnych stanowi wynik operacyjny w latach 2021 - 2024 oraz amortyzacja tego okresu, które zostały zdyskontowane. W okresie do 2024 roku założono realizację przedsięwzięć deweloperskich, w tym realizację zarówno projektów mieszkaniowych jak i komercyjnych. Obliczona wartość potwierdza wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość firmy.

W teście na utratę wartości nie szacowano wartości rezydualnej.

Stopa dyskontowa przyjęta do kalkulacji odzwierciedla średnioważony koszt kapitału – przyjęta została na poziomie 9,0%.

Przeprowadzone analizy wrażliwości wskazują, iż najbardziej istotnym czynnikiem wpływającym na szacunek wartości użytkowej ośrodków wypracowujących środki pieniężne są rynkowe ceny lokali mieszkalnych.

Zarząd prognozuje, że żadna racjonalnie możliwa i wysoce prawdopodobna zmiana jakiegokolwiek kluczowego założenia przyjętego do analiz nie spowoduje, iż wartość bilansowa aktywów netto powiększonych o wartość firmy będzie wyższa od ich wartości odzyskiwalnej.

Na podstawie wyników przeprowadzonego testu nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów wartości firmy.

26. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa nie posiada udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

27. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości

Wartość firmy

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Wartość powstała przy nabyciu udziałów w:		
Concept Sp. z o.o. w likwidacji	4 069,90	4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15
Razem wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05

Wartość firmy w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku nie uległa zmianie.

Wartość firmy powstała w Grupie w 2014 roku wynika z nabycia udziałów w spółce Concept Sp. z o.o..

Wartość firmy powstała w 2015 roku wynika z nabycia aportem i2 Grupa sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi. W wartości firmy w wysokości 50.554 tysięcy złotych zawierają się pewne aktywa niematerialne, których nie można wyodrębnić w jednostce przejmowanej, ani wycenić w sposób wiarygodny, z uwagi na ich charakter. Wartości ujęte w tej pozycji obejmują efekt synergii uzyskanej po połączeniu, dywersyfikację działalności i źródeł dochodu oraz zwiększenie znaczenia na rynku.

Nie przewiduje się, aby jakakolwiek część ujętej wartości firmy podlegała odliczeniu dla celów podatkowych.

Wartość firmy stanowi różnicę pomiędzy ceną nabycia udziałów, a wartością godziwą przyjętych aktywów netto.

Wartość firmy, która powstała w wyniku nabycia akcji w spółkach została zweryfikowana w zakresie utraty wartości na dzień bilansowy. Opis testu i jego rezultaty zostały opisane w notcie Wartości niematerialne i prawne niniejszych zasad (polityk) rachunkowości i dodatkowych not objaśniających.

Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

Nie wystąpiły.

Nabycie udziałów mniejszości w spółkach, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, jak również w roku 2019 nie było nabyć jednostek gospodarczych niespełniających definicji przedsięwzięcia.

28. Udzielone pożyczki

Wartość pożyczek udzielonych podmiotom wraz z należnymi odsetkami wynosi 9.364.664,64 złotych. Kwota 9.278.125,10 złotych to pożyczki długoterminowe, kwota 86.539,54 złotych przypada do spłaty w 2021 roku.

Nazwa spółki w Grupie (Pożyczkodawca)	Pożyczkobiorca	Stan na 31 grudzień 2020 [w złotych]			Stan na 31 grudzień 2019 [w złotych]		
		Krótkoter.	Długoter.	Razem	Krótkoter.	Długoter.	Razem
i2 Finanse sp. z o.o.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	0,00	623 380,81	623 380,81	0,00	0,00	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	Chamielec Arkadiusz*	33 618,31	179 291,23	212 909,54	33 618,31	272 509,96	306 128,27
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k. *	52 921,23	0,00	52 921,23	52 921,23	0,00	52 921,23
i2 Development S.A.	BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.*	0,00	5 847 614,47	5 847 614,47	0,00	3 655 777,56	3 655 777,56
i2 Development S.A.	BBKW sp. z o.o. *	0,00	2 207 674,20	2 207 674,20	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	pracownicy spółek z Grupy	0,00	0,00	0,00	2 328,98	0,00	2 328,98
i2 Development S.A.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	0,00	420 164,39	420 164,39	0,00	437 515,80	437 515,80
Razem		86 539,54	9 278 125,10	9 364 664,64	88 868,52	4 365 803,32	4 454 671,84

*podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji

29. Inne aktywa długoterminowe

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

30. Świadczenia pracownicze

30.1 Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

30.2 Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

30.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

31. Zapasy

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	217 068 092,67	298 898 865,30
Produkty gotowe:	38 906 598,72	41 146 388,40
Towary	2 096 612,00	2 093 388,00
Inne	0,00	0,00
Zapasy ogółem	258 071 303,39	342 138 641,70

Wartość zapasów według poszczególnych projektów:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Bulwar Staromiejski	121 294 095,26	135 746 858,71
Piłsudskiego 89-91 (budynek A i B)	13 427 255,55	13 370 232,14
Ogrody Grabiszyńskie etap 1	2 144 557,60	0,00
Ogrody Grabiszyńskie etap 2	11 702 096,86	41 748 365,11
Ptasia / Podwórcowa	0,00	925 824,10
Stalowa	13 114 071,69	3 385 792,64
Igielna	2 793 937,01	2 793 867,30
Awicenny	12 484 984,64	63 865 021,24
Śrutowa	447 214,03	9 920 410,77
Legnicka/Przedmiejska	162 634,19	3 090 548,75
Powstańców Śląskich	44 196 436,04	35 141 384,62
Kaszubska	0,00	4 216 363,32
działka na Teneryfie	9 547 051,10	4 341 271,87
Żegiostowska	24 660 357,42	21 499 313,13
Stawowa	2 096 612,00	2 093 388,00
Razem	258 071 303,39	342 138 641,70

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

- W dniu 29 października 2015 roku spółka i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła umowę kredytową z mBankiem Hipotecznym S.A. zabezpieczona hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. przy Arsenale Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00045425/2.

Dzień ostatecznej spłaty tego kredytu wyznaczono na 20 października 2027 roku.

Kredyt ten został zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 228.000.000,00 złotych.

- Na nieruchomościach stanowiących działki o numerze 102/3 o powierzchni 0,0426 ha oraz 102/4 o powierzchni 0,1574 ha, położonych przy ulicy Piłsudskiego we Wrocławiu, ustanowiona jest hipoteka łączna do kwoty 21.000.000,00 zł na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Falken Invest sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie.

Obligacje zabezpieczone wyemitowane przez i2 Development S.A.

- Obligacje serii H zabezpieczone są: umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta; poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty stanowiącej iloczyn liczby Obligacji H objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej jednej Obligacji H; na zabezpieczenie roszczeń objętych poręczeniem, poręczyciel ustanowi hipotekę umowną łączną na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 4/2 oraz na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 13/18 oraz zobowiąże się do przeniesienia ww. hipotek na miejsce hipoteczne opróżnione po hipotece z pierwszego miejsca; hipoteką umowną łączną na nieruchomościach lokalowych – łącznie szesnastu lokalach usługowych o łącznej powierzchni 805,36 m², jakie zostaną wyodrębnione w budynku „B9 – Bulwar Staromiejski” posadowionym na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ulicy Wszystkich Świętych i placu Jana Pawła II - hipoteka zostanie wpisana w księgach wieczystych, do których zostaną wyodrębnione nieruchomości lokalowe, na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po tej hipotece; oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy.
- Obligacje serii J zabezpieczone są: hipoteką o najwyższym pierwszeństwie na nieruchomościach: położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 4/2; położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 13/18; położonej we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 30.

Dodatkowo każdy z dłużników hipotecznych złoży oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora hipoteki.

- Obligacje serii K zabezpieczone są: hipoteką łączną, która zostanie ustanowiona na lokalach usługowych, położonych we Wrocławiu, na nieruchomości gruntowej przy ul. Wszystkich Świętych i pl. Jana Pawła II (w budynkach B8 i B9 inwestycji „Bulwar Staromiejski”), do kwoty 150 % wartości przydzielonych obligacji oraz cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych.
- Zabezpieczeniem obligacji serii L stanowić będzie: hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 na II miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej i ujawnieniu stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej, ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych obligacji serii L, a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez i2 Development S.A. weksła własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez i2 Development S.A. w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.

Zmiany odpisu aktualizującego zapasów był następujący:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 1 stycznia	0,00	71 686,96
Zwiększenie	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	0,00	71 686,96
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 31 grudnia	0,00	0,00

32. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane.

Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem Kierownictwa Jednostki dominującej, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności, właściwym dla należności handlowych Grupy.

Nie istnieją należności przeterminowane nieobjęte odpisami, które byłyby uznane za nieściągalne.

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	6 406 236,64	18 713 672,04
w tym należności od jednostek powiązanych	1 726 109,57	12 147 366,08
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	3 828 298,51	3 453 154,53
Pozostałe należności od osób trzecich	1 736 011,07	348 519,55
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	2 517 401,83	1 270 265,09
Należności ogółem (netto)	14 487 948,05	23 785 611,21
Odpis aktualizujący należności	857 294,61	1 398 051,50
Należności brutto	15 345 242,66	25 183 662,71

Grupa nie tworzyła odpisów aktualizujących należności od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2020 roku ani na dzień 31 grudnia 2019 roku.

W poprzednim roku obrotowym wartość utworzonych odpisów aktualizujących przez spółki Grupy wyniosła 526.027,02 złotych. W roku 2020 utworzono odpisy na kwotę 615.539,66 złotych, wykorzystano w kwocie 1.267.187,93 złotych.

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	1 508 942,88	1 065 145,12
Zwiększenie	615 539,66	526 027,02
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	1 267 187,93	82 229,26
Odpis aktualizacyjny na dzień 31 grudnia	857 294,61	1 508 942,88

33. Rozliczenia międzyokresowe kosztów

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Poniższa tabela zawiera ich zestawienie.

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Rozliczenia międzyokresowe długoterminowe czynne w tym	268 627,87	338 139,96
Koszty pośrednictwa finansowego przy emisji obligacji	191 944,48	312 827,41
Polisy ubezpieczeniowe	76 683,39	25 312,55
Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe czynne w tym	2 330 708,79	6 384 862,62
Polisy ubezpieczeniowe	137 773,50	127 338,86
koszty pośrednictwa finansowego przy emisji obligacji	513 226,73	1 560 806,20
Koszty związane z zakupem nowej działki	738 603,27	1 840 852,01
Usługi napraw po sprzedaży lokali	107 544,06	59 386,04
Wycena kontraktów budowlanych	719 136,64	2 698 749,64
usługi wdrożenia nowej wersji programu księgowego	0,00	14 720,00
koszty projektów	103 240,88	73 990,42
Pozostałe	11 183,71	9 019,45

34. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich, otrzymane zaliczki na dostawy, planowane przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej

Z tytułu zawartych umów na sprzedaż nieruchomości posiadane przez Spółkę aktywa w postaci środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek na dostawy przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Aktywa	19 013 111,28	43 796 108,58
środki na rachunkach deweloperskich	19 013 111,28	43 796 108,58
Zobowiązania	41 243 397,64	7 634 051,78
otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	41 243 397,64	7 634 051,78

Środki na rachunkach deweloperskich

Spółka	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k.	0,00	243 964,05
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	325 629,78
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	0,00	3 578 077,25
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	0,00	10 060 956,90
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	19 013 111,28	15 576 854,62
i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	14 010 625,98
Razem	19 013 111,28	43 796 108,58

Po podpisaniu umowy na sprzedaż nieruchomości klient dokonuje wpłat wg ustalonego harmonogramu. Ostatnia wpłata dokonywana jest przed wydaniem lokalu to jest przed przekazaniem korzyści. Wpłaty osób fizycznych

dotyczących umów na dostawę lokali mieszkalnych dokonywane są na Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze (MRP), do których prowadzenia jest zobowiązana Spółka. Środki te są zwalniane przez bank po weryfikacji poszczególnych etapów danego przedsięwzięcia deweloperskiego – jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Otwarty MRP lub po przeniesieniu własności – jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Zamknięty MRP. Spółki Grupy zasadniczo korzystają z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych.

W związku z powyższym, środki zgromadzone na MRP nie mogą być wykorzystane przez Spółkę na finansowanie inwestycji do czasu ich zwolnienia przez bank. Umowy nieobjęte ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego dokonywane są przez klientów na rachunki bankowe Spółki i od razu są wykorzystywane na finansowanie inwestycji. Wszystkie wpłacone środki na poczet umów o sprzedaż nieruchomości, zarówno zgromadzone na MRP jak i zwolnione przez bank i wpłacone bezpośrednio na rachunki Spółki są ewidencjonowane jako zobowiązania w pozycjach „Otrzymane zaliczki na dostawy”. Otrzymane zaliczki, które wpłacane były przez klientów bezpośrednio na rachunki Spółki, lub które zostały już zwolnione z MRP są wykazywane w kwotach netto (bez podatku VAT), natomiast zaliczki, które znajdują się na MRP są wykazywane w wartościach brutto. Przychód z otrzymanych zaliczek netto ewidencjonowany jest w momencie przekazania ryzyka i korzyści.

35. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	11 385 480,07	3 082 021,42
w tym na rachunkach VAT (split payment)	463 815,93	159 696,66
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00
Razem	11 385 480,07	3 082 021,42
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym	2 456 937,01	1 333 877,21

**saldy kredytów w rachunku bieżącym nie pomniejszają salda środków pieniężnych, tylko są wykazywane w zobowiązaniach.*

Kwoty kredytów w rachunku bieżącym zostały zaprezentowane w nocie dotyczącej Ryzyka związanego z 59.4.

36. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe

36.1 Kapitał podstawowy

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	9 700 000,00
akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	9 700 000,00
akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:	0,00	
Galtoco Investments Ltd.*	43,31%	42,85%
Acico Investments Ltd.**	43,47%	42,30%
pozostali akcjonariusze	13,22%	14,85%
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00

*bepośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosi 9.700.000,00 złotych i jest podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosi 9.700.000,00 złotych i jest podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 1 złoty i zostały w pełni opłacone.

Prawa akcjonariuszy

Akcje wszystkich emisji mają prawo do dywidendy od początku roku, w którym nastąpiła emisja. Żadne akcje nie są uprzywilejowane i posiadają prawo do głosu w stosunku 1 sztuka akcji – 1 głos na walnym zgromadzeniu.

Akcjonariusze o znaczącym udziale

Wykaz znaczących akcjonariuszy (posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu) znajduje się w tabelach poniżej.

Stan na dzień 31 grudnia 2020 roku

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.*	4 200 637,00	4 200 637,00	1	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd.**	4 216 163,00	4 216 163,00	1	43,47%	43,47%
pozostali akcjonariusze	1 283 200,00	1 283 200,00	1	13,22%	13,22%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bepośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

Stan na dzień 31 grudnia 2019 roku

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. *	4 156 447,00	4 156 447,00	1	42,85%	42,85%
Acico Investments Ltd. **	4 102 663,00	4 102 663,00	1	42,30%	42,30%
Pozostali akcjonariusze	1 440 890,00	1 440 890,00	1	14,85%	14,85%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

36.2 Kapitał zapasowy

Uzgodnienie zmian w kapitale zapasowym przedstawia poniższa tabela:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Stan na początek okresu	137 910 488,34	101 671 709,60
Zwiększenia	19 240 566,76	43 396 546,18
dopłaty wspólników	0,00	0,00
z podziału zysku	0,00	0,00
z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	19 236 459,86	43 396 546,18
z innych odpisów	4 106,90	0,00
ze sprzedaży akcji/udziałów powyżej ich wartości nominalnej	0,00	0,00
Zmniejszenia	-58 842 900,93	-7 157 767,44
pokrycie straty	-58 842 900,93	-5 939 713,10
inne likwidacja/nowa spółka	0,00	-1 218 054,34
Stan na koniec okresu	98 308 154,17	137 910 488,34

36.3 Pozostałe kapitały rezerwowe

Uzgodnienie zmian w kapitałach rezerwowych przedstawia poniższa tabela:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Stan na początek okresu	-237,25	-9 896,75
Różnice kursowe z wyceny	-64 272,71	9 659,50
Z tytułu aktualizacji innych aktywów	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	-64 509,96	-237,25

Kapitał rezerwowy pozostały:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Stan na początek okresu	173 994 215,97	178 011 000,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00
Pokrycie strat	0,00	-4 016 784,03
Stan na koniec okresu	173 994 215,97	173 994 215,97

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-74 229 544,58	-69 742 612,85
zysk/strata z lat ubiegłych na początek okresu	-74 229 544,58	-69 742 612,85
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
Korekty błędów	0,00	0,00
Zysk/strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-74 229 544,58	-69 742 612,85
Zwiększenie (z tytułu)	58 842 900,93	28 953 117,32
Przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
Korekta o wyniki lat ubiegłych	0,00	28 953 117,32
Pokrycie strat z lat ubiegłych z kapitału zapasowego	58 842 900,93	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00
Odkup udziałów mniejszościowych	0,00	0,00
Zmniejszenie (z tytułu)	-23 740 692,10	-33 440 049,05
Korekty konsolidacyjne	-4 181 081,24	0,00
podatek dochodowy za lata ubiegłe	-323 151,00	0,00
Wynik roku ubiegłego - podział	-19 236 459,86	-33 440 049,05
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-39 127 335,75	-74 229 544,58
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-39 127 335,75	-74 229 544,58

36.4 Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

Skonsolidowany zysk Grupy Kapitałowej nie podlega podziałowi, a jedynie zatwierdzeniu. Statutowe sprawozdania finansowe wszystkich Spółek w Grupie Kapitałowej są przygotowywane zgodnie z lokalnymi standardami rachunkowości. Dywidenda może być wypłacona w oparciu o wynik finansowy ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

Podziałowi podlega wynik jednostkowy i2 Development S.A. Spółki w Grupie tworzą kapitał zapasowy, a wypłacają dywidendę do udziałowca, co w efekcie oznacza wpływ środków pieniężnych do podmiotu dominującego.

36.5 Udziały niekontrolujące

W dniu 2 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. posiadał udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. w wysokości 79,99 %.

W dniu 23 listopada 2020 roku została podjęta uchwała wspólników spółki i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. o rozwiązaniu spółki bez przeprowadzania likwidacji. Na moment likwidacji udziałowcowi mniejszościowemu przypadło 20% zysku zrealizowanego na inwestycji w kwocie 679.962,90 złotych.

37. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

37.1 Oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery wartościowe

Kredyty oprocentowane są stawką WIBOR + marża, pożyczki według stopy 5-8,5%

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Stan kredytu/pożyczki na 31.12.2020 [w złotych]			Stan kredytu/pożyczki na 31.12.2019 [w złotych]		
		krótkoterminowe	dlugoterminowe	razem	krótkoterminowe	dlugoterminowe	razem
i2 Development sp. z o.o. Armii Krajowej sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00	31 626 112,73	0,00	31 626 112,73
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00	11 404 776,06	0,00	11 404 776,06
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	2 456 937,01	0,00	2 456 937,01	1 333 877,21	0,00	1 333 877,21
Concept sp. z o.o. w likwidacji	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	6,86	0,00	6,86
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	36 888 075,96	0,00	36 888 075,96	0,00	30 385 971,50	30 385 971,50
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	PKO BP	0,00	0,00	0,00	349 731,63	0,00	349 731,63
i2 JV sp. z o.o.	Śląski Bank Spółdzielczy Silesia	0,00	14 301 518,68	14 301 518,68	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o.	Środki z Polskiego Funduszu Rozwoju	82 025,72	199 205,28	281 231,00	0,00	0,00	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	Środki z Polskiego Funduszu Rozwoju	88 138,74	264 416,26	352 555,00	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k. *	0,00	13 487 674,21	13 487 674,21	0,00	12 957 462,12	12 957 462,12
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	M.A. Fundusze sp. z o.o. *	0,00	403 716,08	403 716,08	0,00	6 653 452,32	6 653 452,32
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowiec III sp.k. *	0,00	311 220,26	311 220,26	0,00	300 765,48	300 765,48
i2 Development S.A.	Galtoco Investments Limited*	0,00	1 768 706,13	1 768 706,13	0,00	1 780 937,79	1 780 937,79
i2 Development S.A.	obligacje seria C	0,00	0,00	0,00	15 597 725,94	0,00	15 597 725,94
i2 Development S.A.	obligacje seria E	0,00	0,00	0,00	15 116 319,17	0,00	15 116 319,17
i2 Development S.A.	obligacje seria F	0,00	0,00	0,00	15 054 568,88	0,00	15 054 568,88
i2 Development S.A.	obligacje seria G	0,00	0,00	0,00	27 540,00	8 991 644,78	9 019 184,78
i2 Development S.A.	obligacje seria H	25 849 711,80	0,00	25 849 711,80	33 900,00	30 001 871,85	30 035 771,85
i2 Development S.A.	obligacje seria I	0,00	0,00	0,00	48 450,00	14 999 757,17	15 048 207,17
i2 Development S.A.	obligacje seria J	17 017 375,65	0,00	17 017 375,65	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria K	90 800,00	9 990 952,70	10 081 752,70	0,00	0,00	0,00
Razem		82 473 064,88	40 727 409,60	123 200 474,48	90 593 008,48	106 071 863,01	196 664 871,49

*podmioty powiązanie nie podlegające konsolidacji

37.2 Wyemitowane dłużne papiery wartościowe

W roku 2020 miały miejsce następujące zdarzenia związane z wyemitowanymi przez i2 Development S.A. dłużnymi papierami wartościowymi:

W dniach od 2 stycznia 2020 roku do 17 stycznia 2020 roku i2 Development S.A. nabył łącznie 2.157 sztuk obligacji serii E w celu umorzenia o łącznej wartości nominalnej 2.157.000,00 złotych. Ponadto w dniu 7 lutego 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty w dniu 6 lutego 2020 roku środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu pozostałych 12.819 sztuk obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 12.819.000,00 złotych, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym obligacje serii E zostały przez i2 Development S.A. wykupione w całości, co spowodowało wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

W dniu 21 lutego 2020 roku i2 Development S.A. dokonał częściowego, przedterminowego wykupu 2.922 sztuk obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 2.922.000,00 zł. Częściowy, przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji. Częściowy, przedterminowy wykup obligacji nastąpił poprzez zapłatę na rzecz obligatariusza za każdą wykupowaną obligację należności głównej wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

W dniu 4 marca 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału 20.000 sztuk zabezpieczonych obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 złotych, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 31 sierpnia 2021 roku. Zabezpieczeniem obligacji serii J jest hipoteka o najwyższym pierwszeństwie na nieruchomościach: położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej oraz położonej we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich. Dodatkowo każdy z dłużników hipotecznych złoży oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora hipoteki. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostały wykorzystane na refinansowanie obligacji serii C i F oraz refinansowanie kosztów nabycia nieruchomości.

W dniu 5 marca 2020 roku i2 Development S.A. dokonał częściowego, przedterminowego wykupu 8.378 sztuk obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 8.378.000,00 złotych. Częściowy, przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji. Częściowy, przedterminowy wykup obligacji serii C nastąpił poprzez zapłatę na rzecz obligatariusza za każdą wykupowaną sztukę obligację serii C wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

W dniu 4 marca 2020 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie umorzenia 64.242 sztuk obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 6.424.200,00 złotych. W dniu 17 marca 2020 roku Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. na wniosek i2 Development S.A. przeprowadził operację wycofania z depozytu 64.242 sztuk obligacji serii F, w związku z ich umorzeniem.

W dniu 30 marca 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. zawarł z obligatariuszem posiadającym wszystkie obligacje serii H porozumienie w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji. Zmiany WEO dotyczą zakresu ustanowionych zabezpieczeń. Zmianą z dnia 30 marca 2020 roku zostało dodane zabezpieczenie w postaci hipotek na nieruchomościach oraz poręczenia. Obligacje serii H po zmianie WEO zabezpieczone są: umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej i2 Development przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem i2 Development S.A.; poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń; hipoteką umowną łączną na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej oraz zobowiąże się do przeniesienia ww. hipotek na miejsce hipoteczne opróżnione po hipotece z pierwszego miejsca;

hipoteką umowną łączną na nieruchomościach lokalowych – łącznie szesnastu lokalach usługowych o łącznej powierzchni 805,36 mkw, jakie zostaną wyodrębnione w budynku „B9 – Bulwar Staromiejski” posadowionym na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ulicy Wszystkich Świętych i placu Jana Pawła II - hipoteka zostanie wpisana w księgach wieczystych, do których zostaną wyodrębnione nieruchomości lokalowe, na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po tej hipotece; oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S.A. na rzecz obligatariuszy.

W dniu 6 kwietnia 2020 roku nastąpił wykup pozostałych 4.000 sztuk obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 zł. Wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy.

W dniach 9 kwietnia 2020 roku, 16 kwietnia 2020 roku oraz 6 maja 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwały o nabyciu w celu umorzenia obligacji własnych serii I o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych. Nabycie obligacji nastąpiło w celu ich umorzenia w dniu 9 kwietnia 2020 roku (5.000 sztuk), 16 kwietnia (2.500 sztuk) oraz 6 maja (2.500 sztuk). Spółka dokonała nabycia obligacji poprzez zapłatę na rzecz obligatariusza za każdą wykupowaną sztukę obligacji serii I wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. W dniu 27 października 2020 roku nastąpił całkowity wykup obligacji serii I.

W dniu 7 maja 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji serii F o wartości nominalnej 100,00 zł każda, Skup obligacji nastąpił w celu ich umorzenia W dniach od 8 maja 2020 roku do 24 lipca 2020 roku i2 Development S.A. nabył łącznie 6.406 sztuk obligacji serii F w celu umorzenia. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji wyniosła 640.600,00 złotych.

W dniu 26 maja 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o zmianie Warunków Emisji Obligacji serii I, oraz zawarł z obligatariuszem posiadającym wszystkie obligacje I porozumienie w sprawie zmiany WEO. Zmiany WEO dotyczą zakresu ustanowionych zabezpieczeń. W związku z nabyciem i umorzeniem łącznie 10.000 sztuk obligacji I o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł, obligatariusz posiadający wszystkie obligacje I wyraził zgodę na zwolnienie hipoteki umownej łącznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 2/25, o powierzchni 4674 mkw, położonej przy ulicy Grabiszyńskiej we Wrocławiu oraz hipoteki umownej łącznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 3/10, o powierzchni 1294 mkw, położonej przy Al. Gen. Józefa Hallera we Wrocławiu.

W dniu 23 czerwca 2020 roku i2 Development S.A. podjął uchwałę dot. rozliczenia części wyemitowanych obligacji serii J. W związku z nieziszczeniem się warunku opisanego w punkcie 16. Warunków Emisji Obligacji serii J, i2 Development S.A. zobowiązany był do rozliczenia 3.000 sztuk obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 3.000.000,00 zł, które nastąpiło w dniu 6 lipca 2020 roku. Wartość nominalna obligacji serii J na dzień bilansowy wynosi 17.000.000,00 złotych.

W dniu 24 lipca 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji 10.000 sztuk zabezpieczonych obligacji serii K, o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 11 sierpnia 2023 roku. W dniu 13 sierpnia 2020 roku nastąpiła emisja oraz przydział 10.000 sztuk obligacji serii K. Zabezpieczeniem obligacji stanowiąc będzie hipoteka łączna, która zostanie ustanowiona na lokalach usługowych, położonych we Wrocławiu, na nieruchomości gruntowej przy ul. Wszystkich Świętych i pl. Jana Pawła II (w budynkach B8 i B9 inwestycji „Bulwar Staromiejski”), do kwoty 150 % wartości przydzielonych obligacji oraz cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostały wykorzystane na refinansowanie obligacji serii F i G Spółki. W związku z emisją i przydziałem obligacji serii K, Zarząd i2 Development S.A. podjął w dniu 13 sierpnia 2020 roku uchwały o dokonaniu całościowego, przedterminowego wykupu obligacji serii F i G.

W dniu 14 września 2020 roku nastąpił wykup pozostałych 7.260 sztuk obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 7.260.000,00 zł. Wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym Obligacje serii G zostały przez i2 Development S.A. wykupione w całości.

W dniu 29 września 2020 roku nastąpił wykup pozostałych 67.136 sztuk obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 6.713.600,00 zł. Wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Suplemencie do Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji. W dniu wykupu nastąpiła wypłata wartości nominalnej obligacji, wraz z należnymi odsetkami za kolejny okres odsetkowy oraz należnej premii z tytułu przedterminowego wykupu obligacji. Tym samym Obligacje serii F zostały przez i2 Development S.A. wykupione w całości.

W dniu 27 października 2020 roku nastąpił wykup 5.000 sztuk obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 5.000.000,00 zł. Wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym Obligacje serii I zostały wykupione w całości.

W dniu 27 października 2020 roku została podjęta uchwała o dokonaniu skupu własnych Obligacji serii J o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 18 lutego 2020 roku. Skup Obligacji nastąpi w celu ich umorzenia na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach po ich wartości nominalnej, do kwoty wartości nominalnej obligacji równej 17.000.000,00 zł, w terminie do 30 czerwca 2021 roku. Skup może być realizowany w ramach obrotu giełdowego lub poza nim.

W dniu 20 listopada 2020 roku Spółka dokonała częściowego, przedterminowego wykupu 4.000 sztuk obligacji serii H łącznej wartości nominalnej 4.000.000 zł. Częściowy, przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji. Spółka dokonała częściowego, przedterminowego wykupu obligacji poprzez zapłatę na rzecz obligatariusza za każdą wykupowaną obligację należności głównej wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wylicznymi zgodnie z Warunkami Emisji.

Emisje obligacji na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
H	2018-09-26	25.954.960,00	PLN	2021-09-26
J	2020-03-04	17.000.000,00	PLN	2021-08-31
K	2020-08-13	10.000.000,00	PLN	2023-08-11
RAZEM		52.954.960,00	PLN	

Emisje obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
C	2017-01-05	15.300.000,00	PLN	2020-04-05
E	2018-02-06	14.976.000,00	PLN	2020-02-06
F	2018-06-29	15.050.700,00	PLN	2020-12-29
G	2018-09-12	9.000.000,00	PLN	2021-03-12
H	2018-09-26	30.000.000,00	PLN	2021-09-26
I	2019-12-17	15.000.000,00	PLN	2021-03-17
RAZEM		99.326.700,00	PLN	

Zdarzenia dot. obligacji po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2020 roku:

W dniu 25 stycznia 2021 roku Spółka otrzymała od Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwałę Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. numer 58/2021 z dnia 22 stycznia 2021 roku w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst:

- 17.000 sztuk obligacji na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 1.000 zł każda,
- 10.000 sztuk obligacji na okaziciela serii K, o wartości nominalnej 1.000 zł każda.

W dniu 1 marca 2021 roku Spółka dokonała częściowego, przedterminowego wykupu 8.500 sztuk obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 8.500.000 zł. Częściowy, przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji. Spółka dokonała częściowego, przedterminowego wykupu obligacji poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą wykupowaną obligację należności głównej wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

W dniu 16 marca 2021 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał przydziału 17.939 sztuk zabezpieczonych obligacji serii L, o łącznej wartości nominalnej 17.939.000,00 złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 16 marca 2024 roku. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostaną wykorzystane na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27.

W dniu 16 kwietnia 2021 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał przydziału 9.608 sztuk zabezpieczonych obligacji serii M, o łącznej wartości nominalnej 9.608.000,00 złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 16 marca 2024 roku. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostaną wykorzystane na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27.

Emisje obligacji na dzień 21 kwietnia 2021 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
H	2018-09-26	25.954.960,00	PLN	2021-09-26
J	2020-03-04	8.500.000,00	PLN	2021-08-31
K	2020-08-13	10.000.000,00	PLN	2023-08-11
L	2021-03-16	17.939.000,00	PLN	2024-03-16
M	2021-04-16	9.608.000,00	PLN	2024-03-16
RAZEM		72.047.000,00	PLN	

38. Rezerwy

38.1 Zmiany stanu rezerw

[w złotych]	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	0,00	323 033,49	323 033,49
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	28 680,71	28 680,71
Wykorzystanie	0,00	141 548,53	141 548,53
Rozwiązanie	0,00	107 835,23	107 835,23
Na dzień 31 grudnia 2020 roku	0,00	102 330,44	102 330,44
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku	0,00	102 330,44	102 330,44
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku	0,00	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

Na dzień 31 grudnia 2019 utworzono rezerwę na składki ZUS (w związku z trwającą kontrolą) do dopłaty za lata poprzednie w wysokości 215.198,26 złotych.

W bieżącym okresie sprawozdawczym utworzono rezerwę na odsetki od zaległych składek ZUS oraz częściowo wykorzystano rezerwę - Spółka zapłaciła część zaległych składek wraz z należnymi odsetkami.

Spółka oszacowała wartość rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne, ale ze względu na młoda kadrę wartość tej rezerwy była nieistotna i dlatego spółka nie utworzyła żadnych rezerw z tego tytułu.

[w złotych]	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	18 776 783,49	18 776 783,49
Wykorzystanie	0,00	11 750,00	11 750,00
Rozwiązanie	0,00	18 463 320,00	18 463 320,00
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	323 033,49	323 033,49
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	323 033,49	323 033,49
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00	0,00

38.2 Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Rezerwa na naprawy gwarancyjne nie jest tworzona.

38.3. Inne rezerwy

W okresie sprawozdawczym w Spółce występują rezerwy opisane w nocie 53.1

39. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)

39.1 Zobowiązania z tytułu zaliczek

Na dzień 31 grudnia 2020 roku stan zobowiązań z tytułu zaliczek na dostawy wynosił 41.875.897,64 złotych i dotyczył przedpłat na mieszkania, lokali usługowych oraz zaliczek na świadczone usługi otrzymanych od klientów Grupy.

Rodzaj zaliczki [w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Przedpłaty na mieszkania, lokale usługowe	41 243 397,64	76 338 051,78
Przedpłaty na usługi budowlane i pozostałe	632 500,00	2 000,00
Razem	41 875 897,64	76 340 051,78

39.2 Zobowiązania pozostałe

Zobowiązania wykazane w bilansie są w przeważającej mierze płatne w terminie 30-90 dni od daty dokumentu obciążeniowego.

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	18 113 250,70	24 340 089,74
<i>W tym zobowiązania do jednostek powiązanych</i>	<i>295 360,41</i>	<i>23 601,69</i>
Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych w tym:	1 258 638,41	995 495,16
Podatek VAT	1 117 766,67	748 166,72
Podatek zryczałtowany u źródła	0,00	0,00
Podatek dochodowy od osób fizycznych	52 952,00	55 206,00
Pozostałe	87 919,74	192 122,44
Pozostałe zobowiązania	5 452 469,43	3 678 391,25
<i>w tym od jednostek powiązanych</i>	<i>632 500,00</i>	<i>0,00</i>
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	122 857,33	55 353,14
Inne zobowiązania:	4 697 112,10	3 623 038,11
<i>W tym zobowiązanie z tytułu kaucji</i>	<i>4 288 023,72</i>	<i>3 214 466,71</i>
Razem	24 191 858,54	29 013 976,15

39.3 Rozliczenia międzyokresowe

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Rozliczenia między okresowe z tytułu:		
Rozliczenie kontraktów krótkoterminowych	0,00	2 528 699,21
Razem	0,00	2 528 699,21
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia	0,00	2 528 699,21
Długoterminowe na dzień 31 grudnia		0,00

Kwota 2.528.699,21 złotych wykazana na dzień 31 grudnia 2019 stanowi zobowiązanie wynikające z rozliczenia kontraktów długoterminowych (korekty przychodów) dotyczących modernizacji budynku przy ul. Szewskiej oraz budowy na ul. Księcia Witolda we Wrocławiu. Kontrakty realizowane były przez spółkę zależną Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

40. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

W okresie sprawozdawczym w pozycji „inne korekty” na dzień 31 grudnia 2020 ujęto wartość lokali prezentowanych do 2020 roku w zapasach reklasyfikowanych do inwestycji w nieruchomości w budowie w kwocie 1.511.077,49 złotych oraz rozliczenie umów pożyczek ze zobowiązaniami krótkoterminowymi w kwocie 6.653.452,32 złotych oraz zapłacony podatek CIT za 2014 rok w wysokości 323.151,00 złotych. Łączna wartość korekt 5.010.050,72 złotych.

W poprzednim okresie sprawozdawczym w pozycji „inne korekty” na dzień 31 grudnia 2019 ujęto wartość lokali prezentowanych do 2019 roku w zapasach reklasyfikowanych do inwestycji w nieruchomości w kwocie 50.331.725,93 złotych oraz rozliczenie zobowiązania krótkoterminowego z umową pożyczki w kwocie 6.653.452,32 złotych. Łączna wartość korekt 56.985.178,25 złotych.

41. Poręczenia i gwarancje korporacyjne

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w Grupie obowiązywały poniższe umowy wsparcia, poręczenia:

- W dniu 21 grudnia 2015 Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia Projektu stanowiącą załącznik nr 12 do umowy Kredytu nr 15/0065 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Bulwar Staromiejski” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. z bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się na rzecz Banku egzekucji z zobowiązań wynikających z Umowy Wsparcia w trybie art. 777

§ 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty stanowiącej 7,5% łącznej wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą i z prawem do wystąpienia przez Bank o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 października 2034 roku. Wartość przyznanego kredytu wyniosła 114.000,00 tys. zł.

- W dniu 17 marca 2020 roku spółka i2 JV Sp. z o.o. zawarła ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, z siedzibą w Katowicach, umowę o kredyt inwestycyjny nr 001/20/4. Kredyt został udzielony w kwocie 14.626.337,60 zł netto na okres od 17 marca 2020 roku do 16 marca 2035 roku. Kredyt zostanie wykorzystany na finansowanie zakupu lokali usługowych na inwestycji „Bulwar Staromiejski”, zlokalizowanych we Wrocławiu, w budynkach B7, B10 i B11. Kredyt oprocentowany jest według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nieodbiegającą od warunków rynkowych. Ostateczny termin spłaty kredytu to 16 marca 2035 roku. Zabezpieczenie kredytu stanowi: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, poręczenie i2 Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji i2 Development S.A., zastaw rejestrowy na udziałach w spółce i2 JV Sp. z o.o. należących do jedyne go wspólnika tj. i2 Development S.A., hipoteka umowna łączna do kwoty 21.940.000,00 zł na lokalach usługowych, pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiących prawne zabezpieczenie kredytu oraz globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z zawartych umów najmu. Podpisanie tej umowy jest istotnym zdarzeniem w kierunku realizacji zaktualizowanej strategii Grupy, która opierać się będzie między innymi na uzyskiwaniu przychodów z najmu powierzchni usługowej.

Kredyty celowe, do których nastąpiło udzielenie wsparcia i poręczenia są zabezpieczone w pierwszej kolejności hipotekami.

Poręczenia wekslowe

- 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 z późniejszymi aneksami o kredyt w rachunku bieżącym w PLN udzielonego spółce KPB Sp. z o.o. Wartość przyznanego kredytu wynosi 3.000.000,00 zł.

Jednostka nie udzielała gwarancji finansowych innym podmiotom w Grupie oraz poza nią.

41.1 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe, jak również inne obszary działalności podlegające regulacjom prawnym (m.in. sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, uprawnionych do nakładania kar i sankcji. Jednakże obowiązujący system prawa nie jest doskonały, posiada luki i sprzeczności aksjologiczne i logiczne. Obszar ten obejmuje zarówno stanowienie prawa, jak i jego stosowanie. Niestabilność i niejasność wielu przepisów prawnych skutkuje rozbieżnością w ich interpretacji, co z kolei przekłada się na zajmowanie odmiennych stanowisk w relacjach organ podatkowy – przedsiębiorstwo.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku nie było konieczności tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

41.2 Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje.

41.3 Sprawy Sądowe

W okresie sprawozdawczym żadna ze spółek z Grupy i2 Development S.A. 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 Emitenta. Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Grupy. Ponadto, spółki z Grupy nie dokonywały istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

42. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanimi – jednostkami niekonsolidowanymi na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

Sprzedaż na rzecz powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Black Bridge sp. z o.o.	6 560,00	7 220,00
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	26 924 536,55	13 787 062,72
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	28 630,00	21 500,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	16 100,00	16 100,00
M.A. Fundusze sp. z o.o.	9 600,00	8 900,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	138 834,23	1 941 734,06
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	21 160,00	28 831,00
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	6 500,00	6 500,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	15 109,75	1 453 664,05
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.*	3 000,00	75 409,68
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	6 500,00	3 500,00
Stonewall sp. z o.o.	6 500,00	6 000,00
Black Bridge sp. z o.o. Bulwar Staromiejski sp.k.	0,00	500,00
Black Bridge sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	500,00
Black Bridge sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	0,00	500,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	6 500,00	6 000,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji ***	2 500,00	6 740,00
Wre Projekt sp. z o.o.	14 500,00	13 800,00
Makima Polska S.A.	6 000,00	4 200,00
LMI sp. z o.o. ***	0,00	1 500,00
Wre Development sp. z o.o.	6 500,00	3 000,00
BBKW sp. z o.o.	6 000,00	3 000,00
River Apartments	5 000,00	22 000,00
Razem	27 230 030,53	17 418 161,51

* spółka zlikwidowana 12 lutego 2020r.

** spółka zlikwidowana 29 kwietnia 2020r.

*** spółka powiązana do dnia 30 czerwca 2020r.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

Należności z tyt. dostaw i usług oraz inne należności od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Black Bridge sp. z o.o.	615,00	1 053,80
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	1 619 593,40	11 966 520,01
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	73 114,83	3 567,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	1 599,00	2 699,00
M.A. Fundusze sp. z o.o.	984,00	984,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowiec II sp.k.	9 908,34	111 137,81
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	1 230,00	2 533,80
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	615,00	615,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	1 230,00	48 970,66
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	1 230,00	615,00
Stonewall sp. z o.o.	615,00	615,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	615,00	615,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji *	2 460,00	1 230,00
Wre Projekt sp. z o.o.	1 230,00	1 230,00
Makima Polska S.A.	1 845,00	1 845,00
LMI sp. z o.o. **	1 845,00	1 845,00
Wre Development sp. z o.o.	615,00	615,00
River Apartments	6 150,00	0,00
BBKW sp. z o.o.	615,00	675,00
Razem	1 726 109,57	12 147 366,08

* spółka zlikwidowana 29 kwietnia 2020r.

** spółka powiązana do dnia 30 czerwca 2020r.

Należności od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji z tytułu kaucji i pozostałych rozrachunków:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	2 242 704,05	995 672,80
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	274 697,78	274 592,29
Razem	2 517 401,83	1 270 265,09

Zakupy od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Black Bridge sp. z o.o.	1 788 540,04	380 444,01
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	6 000,00	6 500,00
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	191 423,12	182 232,57
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	1 000 843,66	966 482,26
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowiec II sp.k.	2 400,00	2 400,00
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	11 992,58
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	1 200,00	1 200,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	240 987,15	48 234,68
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.*	0,00	450,00
Wre Nieruchomości sp. z o.o.	44 102,68	28 103,07
Razem	3 275 496,65	1 628 039,17

* spółka zlikwidowana 12 lutego 2020r.

Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania wobec podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Black Bridge sp. z o.o.	4 203,90	147,55
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	632 500,00	0,00
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	8 163,86	1 000 020,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	28 614,25	16 820,42
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	245 754,00	2 952,00
Wre Nieruchomości sp. z o.o.	8 624,40	4 990,12
Razem	927 860,41	1 024 930,09

Rezerwy na transakcje z podmiotami powiązаныmi niepodlegającymi konsolidacji

Stan na 31 grudnia 2019 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	18 442 000,00*
Wykorzystanie	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	18 442 000,00
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00

* przyczyny utworzenia rezerwy opisano w sprawozdaniu finansowym za 2019 rok

42.1 Jednostka dominująca nad Grupą

i2 Development S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej.

42.2 Jednostka współkontrolowana

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby 50% udziałów.

42.3 Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych na warunkach rynkowych.

42.4 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie wystąpiły pożyczki udzielone członkom Zarządu.

W poprzednim okresie sprawozdawczym jedna ze spółek Grupy udzieliła 2 pożyczki jednemu z Prezesów Zarządu spółki zależnej (Arkadiuszowi Chamielcowi):

- w dniu 16 lipca 2019 roku pożyczka w wysokości 1 19.000,00 złotych. Termin spłaty tej pożyczki przypada na 16 lipca 2021 roku.

- w dniu 18 września 2019 roku pożyczka w wysokości 371.777,35 złotych. Termin spłaty tej pożyczki przypada na 18 września 2024 roku. Pożyczka ta została częściowo spłacona w 2020 roku.

42.5 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie występowały programy motywacyjne i premiowe.

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym członkowie zarządu spółek zależnych Pani Joanna Adamczuk oraz Pana Maciej Kołaczek nabyli lokale mieszkalne wybudowane w spółkach Grupy. Wartość nabytego lokalu Przez Panią Joannę Adamczuk wyniosła 495.370,37 złotych netto a wartość lokalu nabytego przez Pana Macieja Kołaczka wyniosła 469.370,37 złotych netto.

Transakcje odbyły się na warunkach rynkowych.

42.6 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

[w złotych]	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Zarząd jednostki dominującej w tym:	181 544,80	182 907,13
Marcin Misztal	0,00	0,00
Gabriela Woś-Tarkowska	181 544,80	182 907,13
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych w tym:	1 011 758,87	995 553,75
Marcin Misztal	95 833,69	61 443,61
Gabriela Woś-Tarkowska	104 785,00	106 867,00
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	1 193 303,67	1 178 460,88

W okresie sprawozdawczym nie wypłacono wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Grupy.

Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

[w złotych]	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	435 781,88	795 170,59
Razem	435 781,88	795 170,59

Udziały wyższej kadry kierowniczej (w tym członków Zarządu i Rady Nadzorczej) w programie akcji pracowniczych

W Grupie nie było programów akcji pracowniczych w roku 2020 i 2019.

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

W dniu 25 maja 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru audytora Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k. na przeprowadzenie badania jednostkowego sprawozdania finansowego, badania skonsolidowanego

sprawozdania finansowego oraz przeglądu sprawozdań finansowych (jednostkowego oraz skonsolidowanego) za lata 2020 oraz 2021.

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku i dnia 31 grudnia 2019 roku w podziale na rodzaje usług:

[w złotych]	01-01-2020 - 31-12-2020	01-01-2019 - 31-12-2019
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania Grupy	65 000	49 000
Inne usługi poświadczające (przegląd sprawozdań półrocznych)	48 000	37 000
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Razem, w tym:	113 000	86 000
- należne na dzień bilansowy	63 690	49 000
- wypłacone na dzień bilansowy	49 310	37 000

44. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, wyemitowane papiery dłużne i środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Zasadą stosowaną przez Grupę jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Dział Finansowy weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

44.1 Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Na dzień 31 grudnia 2020 roku wszystkie umowy kredytowe oparte były o zmienne oprocentowanie. Jedynym instrumentem, który był oprocentowany stałą stawką były wyemitowane obligacje oraz otrzymane pożyczki. Oprocentowanie zadłużenia w umowach kredytowych zawieranych przez Grupę jest oparte stawkach WIBOR, powiększonym o marżę banku, która jest każdorazowo negocjowana. Grupa gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej ekspozycji na ryzyko zmiany stopy procentowej.

Głównym celem zarządzania ryzykiem stopy procentowej jest zabezpieczenie kosztów odsetkowych przed ich zwiększeniem wskutek wzrostu stóp procentowych. Możliwości zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej są analizowane i oceniane przez Grupę w zależności od aktualnych potrzeb. Emitent nie zawierał kontraktów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Emitent nie był stroną żadnych transakcji zabezpieczających, w tym nie nabywała instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej.

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne terminy spłat.

Stan na 31 grudnia 2020 roku:

[w złotych] Oprocentowanie stałe	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje wyemitowane i odsetki	42 957 887,46	9 990 952,70	0,00	0,00	0,00	0,00	52 948 840,16
Pożyczki otrzymane	0,00	403 716,08	15 567 600,60	0,00	0,00	0,00	15 971 316,68
Środki z Polskiego Funduszu Rozwoju	170 164,46	463 621,54	0,00	0,00	0,00	0,00	633 786,00

[w złotych] Oprocentowanie zmienne	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Kredyty w rachunku bieżącym	2 456 937,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 456 937,01
Kredyty bankowe	36 888 075,96	0,00	0,00	0,00	0,00	14 301 518,68	51 189 594,64

Stan na 31 grudnia 2019 roku:

[w złotych] Oprocentowanie stałe	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje wyemitowane i odsetki	45 878 503,99	53 993 273,80	0,00	0,00	0,00	0,00	99 871 777,79
Pożyczki otrzymane	0,00	6 653 452,32	12 957 462,12	2 081 703,27	0,00	0,00	21 692 617,71

[w złotych] Oprocentowanie zmienne	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Kredyty w rachunku bieżącym	1 333 884,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 333 884,07
Kredyty bankowe	43 380 620,42	0,00	0,00	0,00	0,00	30 385 971,50	73 766 591,92

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej).

	Stan na kredytów i obligacji	Zwiększenie/ zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku			
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	1,00%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	53 646 531,65	1,00%	-536 465,32
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	-0,50%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	53 646 531,65	-0,50%	268 232,66
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku			
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	1,00%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	75 100 475,99	1,00%	-751 004,76
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	-0,50%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	75 100 475,99	-0,50%	375 502,38

Do testu na analizę wrażliwości przyjęto następujące założenia: oprocentowanie kredytów w PLN opartych o stopę WIBOR może zmienić się o +1,0% lub -0,5%. Przyjęte założenia wynikają z większego prawdopodobieństwa zwiększenia stawek, niż ich zmniejszenia. Wynika to również z sytuacji stóp procentowych w bankach centralnych, w których Spółki Grupy prowadzą działalność.

44.2 Ryzyko walutowe

W ramach podstawowej działalności operacyjnej całość transakcji zawieranych przez grupę wyrażana jest w walucie funkcjonalnej spółek Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2020 Grupa nie posiadała kredytów wyrażonych w walucie obcej ani nie była stroną żadnych transakcji dotyczących instrumentów finansowych służących zabezpieczeniu ryzyka kursowego (np. opcje walutowe, kontrakty forward).

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa posiada środki pieniężne na rachunkach bankowych w kwocie 1.628,62 EUR. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa posiadała środki pieniężne na rachunkach bankowych w kwocie 1.278,63 EUR.

Spółki Grupy nie były stroną żadnych transakcji dotyczących instrumentów finansowych służących zabezpieczeniu ryzyka kursowego (np. opcje walutowe, kontrakty forward). Stosuje się w możliwej do osiągnięcia skali hedging naturalny ryzyka kursowego.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników.

Do analizy wrażliwości wyniku finansowego brutto przyjęto założenie, że kursy walutowe mogą spaść lub wzrosnąć o 5%. Po analizie zmian kursów walut zdecydowano przyjąć taką wartość.

	Wartość EUR	Kurs na dzień bilansowy	Wartość wg kursu na dzień bilansowy	Wzrost/Spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2020 – EUR	1 628,62	4,6148	7 515,76	0,05	375,79	0,00
31 grudnia 2020 – EUR	1 628,62	4,6148	7 515,76	-0,05	-375,79	0,00
31 grudnia 2019 – EUR	1 278,63	4,2585	5 445,05	0,05	272,25	0,00
31 grudnia 2019 – EUR	1 278,63	4,2585	5 445,05	-0,05	-272,25	0,00

44.3 Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje ze spółkami celowymi, która są powoływane w celu budowania nieruchomości. Działalność tych spółek jest finansowana z kredytów celowych, które są zabezpieczone na aktywach tych spółek. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak pożyczki, należności, 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.

Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu Spółki dominującej. Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów – co obejmuje również nierozliczone należności i zobowiązania do zawarcia transakcji. W ocenie Zarządu spółki dominującej w Grupie nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego związanego z należnościami z tytułu świadczonych usług. W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły na wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu nie wywiązania się kontrahentów ze zobowiązań. Odzwierciedleniem maksymalnego obciążenia Grupy ryzykiem kredytowym jest wartość bilansowa należności handlowych, pożyczek, posiadanych lokat bankowych i środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Spółki wchodzące w skład Grupy i2 Development rozliczają się ze swoimi klientami przede wszystkim na podstawie dokonywanych przedpłat na zakup lokali. Akt notarialny przenoszący własność lokalu podpisany jest w momencie całkowitego opłacenia należności przed klienta za dany lokal. Wobec powyższego ekspozycja na ryzyko kredytowe należności z tytułu dostaw i usług jest znikoma.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

44.4 Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, umowy leasingu finansowego.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

Stan na 31 grudnia 2020 roku [w złotych]	Na żądanie	Poniżej 3 miesiący	Od 3 do 12 miesiący	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0,00	2 456 937,01	36 479 831,62	30 678 267,08	0,00	69 615 035,71
Obligacje i odsetki od obligacji	0,00	193 182,72	42 954 960,00	10 000 000,00	0,00	53 148 142,72
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	38 208,47	25 195,38	0,00	63 403,85
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	0,00	3 707 655,15	22 476 793,92	4 887 305,25	0,00	31 071 754,32

Stan na 31 grudnia 2019 roku [w złotych]	Na żądanie	Poniżej 3 miesiący	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0,00	1 682 464,24	42 727 314,95	21 728 953,89	29 131 012,72	95 269 745,80
Obligacje i odsetki od obligacji	0,00	522 999,93	45 326 700,00	54 000 000,00	0,00	99 849 699,93
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	233 299,47	36 161,39	0,00	269 460,86
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	0,00	1 150 783,39	19 184 898,29	13 226 270,08	0,00	33 561 951,76

Zarząd Grupy dokonał także oceny sytuacji płynnościowej Grupy. Głównym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych Grupy, wynikających zarówno z tytułu zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji, jak i zobowiązań z tytułu dostaw, robót i usług (w tym zobowiązań wynikających z prowadzonych inwestycji).

Łączna kwota zobowiązań przypadających do spłaty w okresie 12 miesięcy, (czyli zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 150.673.950,51 złotych. Na tą pozycję składają się zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, odsetek od wyemitowanych obligacji oraz zobowiązania handlowe i podatkowe. Kwota nie obejmuje zaliczek na dostawy.

W wyniku dokonanej analizy Zarząd określił następujące źródła spłaty zobowiązań krótkoterminowych:

- wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych 73 mln zł,
- wpływy z kredytów obrotowych i inwestycyjnych do kwoty 42 mln zł.,
- wpływy z emisji obligacji do kwoty 40 mln zł

Podsumowując, sporządzona analiza wskazuje na możliwość wygenerowania wpływów ze sprzedaży lokali w wysokości ok. 73 mln zł w okresie od stycznia 2021 roku do grudnia 2021 roku. Dodatkowo wpływy uzyskane z zewnętrznych źródeł finansowania w postaci kredytów i obligacji pozwalają na pokrycie wszystkich, już istniejących zobowiązań krótkoterminowych Grupy przypadających do spłaty w okresie od stycznia 2021 roku do grudnia 2021 roku, przy założeniu realizacji przyjętej przez Zarząd prognozy rachunku przepływów pieniężnych na ten okres. Dla zachowania ciągłości przyjętych planów inwestycyjnych, Zarząd Grupy prowadzi negocjacje z bankami w zakresie pozyskania dodatkowych źródeł zewnętrznego finansowania, to jest nowych kredytów inwestycyjnych.

45. Instrumenty finansowe

45.1 Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

[w złotych]	Kategoria	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		zgodnie z MSSF 9	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku
<i>Aktywa finansowe</i>					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	AwgZK	14 487 948,05	23 785 611,21	14 487 948,05	23 785 611,21
Udzielone pożyczki	AwgZK	9 364 664,64	4 454 671,84	9 364 664,64	4 454 671,84
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	AwgZK	19 013 111,28	43 796 108,58	19 013 111,28	43 796 108,58
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AwgZK	11 385 480,07	3 082 021,42	11 385 480,07	3 082 021,42
<i>Zobowiązania finansowe</i>					
Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje i pożyczki, w tym:	ZwgZK	122 563 875,86	195 105 187,41	123 200 474,48	196 664 871,49
Długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	ZwgZK	14 189 555,32	29 131 012,72	14 301 518,68	30 385 971,50
Długoterminowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	ZwgZK	26 479 664,46	75 685 891,51	26 425 890,92	75 685 891,51
Krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	ZwgZK	36 309 667,16	43 075 895,12	36 888 075,96	43 380 620,42
Krótkoterminowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	ZwgZK	170 164,46	0,00	170 164,46	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym	ZwgZK	2 456 937,01	1 333 884,07	2 456 937,01	1 333 884,07
Krótkoterminowe obligacje, odsetki	ZwgZK	42 957 887,45	45 878 503,99	42 957 887,45	45 878 503,99
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ZwgZK	24 191 858,54	29 013 976,15	24 191 858,54	29 013 976,15

Użyte skróty:

AwgZK

– aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie

ZwgZK

– zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Wartość godziwa nie różni się istotnie od wartości bilansowych, gdyż wycena tych pozycji do wartości godziwych nie miałaby istotnego wpływu na wynik finansowy.

Wartość godziwa pasywów powstała po zdyskontowaniu wartości zobowiązania za pomocą efektywnej stopy procentowej.

Szacowanie wartości godziwej

Zgodnie z przyjętymi w roku 2009 zmianami do MSSF 7 w zakresie instrumentów finansowych, które są wyceniane w sprawozdaniu finansowym w wartości godziwej, co wymaga ujawnienia metod pomiaru wartości godziwej, pogrupowanych według następującej hierarchii:

- poziom 1 – ceny giełdowe (niekorygowane) oferowane za identyczne aktywa lub zobowiązania na aktywnych rynkach,
- poziom 2 – na bazie wartości obserwowanych na rynku, ustalone przez odniesienie bezpośrednio (tj. do cen) lub pośrednio (tj. pochodne cen) do podobnych instrumentów istniejących na rynku,
- poziom 3 – ceny nie pochodzące z aktywnych rynków (na bazie różnych technik wyceny nie opierających się o jakiegokolwiek obserwowalne dane rynkowe).

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występują instrumenty finansowe rozliczane przez wynik finansowy.

45.2 Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń spłaty kredytów udzielonych spółkom Grupy znajduje się w notcie Oprocentowane kredyty i pożyczki.

46. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom (np. poprzez skup akcji własnych w celu ich umorzenia) lub wyemitować nowe akcje. W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Zasady Grupy stanowią, by wskaźnik ten nie był większy niż 50%. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje kapitał własny należny akcjonariuszom jednostki dominującej pomniejszony o kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto.

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki	70 251 634,33	96 793 093,70
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31 071 754,32	33 561 951,76
Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing)	63 403,85	269 460,86
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	52 948 840,16	99 871 777,79
Minus środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	19 013 111,28	43 796 108,58
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 385 480,07	3 082 021,42
Zadłużenie netto	123 873 637,46	183 348 693,25
Zamienne akcje uprzywilejowane	0,00	0,00
Kapitał własny	252 862 872,04	241 497 948,13
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0,00	0,00
Kapitał razem	252 862 872,04	241 497 948,13
Kapitał i zadłużenie netto	376 736 509,50	424 846 641,38
Wskaźnik dźwigni (%)	0,33	0,43

47. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku kształtowało się następująco:

	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Zarząd Jednostki Dominującej	1,00	1,00
Zarządy Jednostek z Grupy	4,00	4,00
Administracja	3,00	4,00
Dział sprzedaży	6,00	8,00
Pozostali	41,00	45,00
Razem*	55,00	62,00

* zatrudnienie obejmuje zatrudnienie z tyt. umowy o pracę oraz z tyt. powołania

48. Sezonowość

W segmentach działalności, w których działają spółki Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

49. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Zdarzenia dotyczące emisji oraz wykupów papierów wartościowych zostały opisane w nocie 37.2 niniejszego sprawozdania.

Zdarzenia dotyczące zmiany strukturze Grupy opisano w nocie 4 niniejszego sprawozdania „Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Joanna Adamczuk

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Wrocław, 21 kwietnia 2021 roku