

Sprawozdanie finansowe
sporządzone na dzień
31 grudnia 2022 r.

zgodnie z załącznikiem nr 1
do ustawy o rachunkowości

I2 Development Spółka Akcyjna
ul. Łaciarska 4B
50-104 Wrocław

Wrocław, 31 maja 2023 r.

Oświadczenie kierownictwa

Stosownie do artykułu 4 oraz 52 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, Kierownik jednostki **I2 Development Spółka Akcyjna** przedstawia sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31 grudnia 2022 roku, na które składa się:

- Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2022;
- Rachunek zysków i strat za okres 1 stycznia 2022 – 31 grudnia 2022;
- Rachunek przepływów pieniężnych za okres 1 stycznia 2022 – 31 grudnia 2022;
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres 1 stycznia 2022 – 31 grudnia 2022;
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Do sprawozdania finansowego dołączono sprawozdanie z działalności jednostki za okres objęty sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

W celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostka przedstawiła wszelkie dodatkowe informacje konieczne do spełnienia tego obowiązku w informacji dodatkowej.

Marcin Misztal

.....
Data i podpis

Spis treści

Oświadczenie kierownictwa	2
1 Wprowadzenie do sprawozdania	5
1.1 Dane identyfikujące jednostkę	5
1.1.1 Podstawowy przedmiot działalności jednostki	5
1.2 Czas trwania działalności jednostki	5
1.3 Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym	5
1.4 Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne	5
1.5 Założenie kontynuacji działalności	5
1.6 Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek	6
1.7 Zasady (polityka) rachunkowości	6
1.7.1 Metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)	6
1.7.1.1 Wartości niematerialne i prawne	6
1.7.1.2 Rzeczowe aktywa trwałe	7
1.7.1.3 Udziały w jednostkach podporządkowanych	7
1.7.1.4 Należności długoterminowe	7
1.7.1.5 Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8
1.7.1.6 Zapasy towarów	8
1.7.1.7 Należności krótkoterminowe	8
1.7.1.8 Środki pieniężne	8
1.7.1.9 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8
1.7.1.10 Kapitał własny	9
1.7.1.11 Rezerwy	9
1.7.1.12 Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	9
1.7.1.13 Zobowiązania długo i krótkoterminowe	10
1.7.1.14 Ujęcie w księgach aktywów finansowych	10
1.7.2 Ustalenie wyniku finansowego	12
1.7.2.1 Przychody i zyski	12
1.7.2.2 Koszty i straty	12
1.7.2.3 Rachunek zysków i strat	13
1.7.3 Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego	13
1.7.3.1 Sposób sporządzania sprawozdania finansowego	13
Bilans. Aktywa	14
Bilans. Pasywa	15
Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	16
Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	17
Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	18
2 Dodatkowe informacje i objaśnienia (noty)	19
2.1 Rzeczowe aktywa trwałe. Środki trwałe	19
2.1.1 Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	19
2.1.2 Inne środki trwałe	19
2.2 Zmiany w inwestycjach długoterminowych	19
2.3 Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych	20
2.3.1 Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych w jednostkach powiązanych	20
2.3.2 Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych w pozostałych jednostkach	20
2.4 Należności krótkoterminowe – struktura czasowa	20

2.5	Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	20
2.6	Inne należności oraz należności dochodzone na drodze sądowej	21
2.7	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21
2.8	Struktura własności kapitału/funduszu podstawowego	22
2.9	Kapitał zapasowy	22
2.10	Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym z tytułu aktualizacji wartości godziwej	22
2.11	Kapitał rezerwowy	22
2.12	Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy	23
2.13	Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24
2.13.1	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24
2.13.2	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24
2.14	Zobowiązania długoterminowe	24
2.15	Splata zobowiązań długoterminowych w latach 2024 – 2028 i dalszych	24
2.16	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług – struktura czasowa	24
2.17	Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	25
2.18	Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto	25
2.19	Udział procentowy przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług	25
2.20	Pozostałe przychody operacyjne	26
2.21	Dane o kosztach rodzajowych i koszcie wytworzenia produktów na własne potrzeby	26
2.22	Pozostałe koszty operacyjne	26
2.23	Przychody finansowe	26
2.24	Koszty finansowe	27
2.25	Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto	27
2.26	Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych	27
2.27	Koszty wynagrodzeń, wynagrodzenia z zysku oraz odsetki od pożyczek wypłacone zarządowi i organom nadzorczym spółek kapitałowych	27
2.28	Transakcje z jednostkami powiązаныmi kapitałowo, które są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	27
2.29	Wykaz spółek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów	27
2.30	Informacja o zwolnieniu lub wyłączeniu ze sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	29
2.31	Wynagrodzenia firmy audytorskiej	29
2.32	Informacje o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym	29
2.33	Inne istotne informacje wpływające na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki	30
2.34	Kursy walut przyjęte do wyceny sprawozdania finansowego	30
2.35	Transakcje z jednostkami powiązаныmi zawarte na innych warunkach niż rynkowe	31
3	Lista not wykluczonych	32
	Spis tabel	34

Wprowadzenie do sprawozdania

1.1 Dane identyfikujące jednostkę

Nazwa	I2 Development Spółka Akcyjna
Miejscowość	Wrocław
Kod pocztowy	50104
Poczta	Wrocław
Ulica	ul. Łaciarska
Numer nieruchomości	4B
Województwo	dolnośląskie
Powiat	Wrocław
Gmina	Wrocław-Stare Miasto
NIP	8971785953

Jednostka została zarejestrowana 29 sierpnia 2014 r przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000520460 w rejestrze: Rejestr Przedsiębiorców.

1.1.1 Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest:

- 4120Z roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

1.2 Czas trwania działalności jednostki

Okres trwania działalności oznaczony został na czas nieokreślony.

1.3 Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie sporządzono za okres 1 stycznia 2022 r. – 31 grudnia 2022 r.

1.4 Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

W skład jednostki nie wchodzi jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

1.5 Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

1.6 Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek

W okresie za jaki sporządzono sprawozdanie finansowe nie nastąpiło połączenie spółek.

1.7 Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

1.7.1 Metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

1.7.1.1 Wartości niematerialne i prawne

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 Spółka 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.

1.7.1.2 Rzeczowe aktywa 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 likwidacji.

1.7.1.3 Udziały w jednostkach podporządkowanych

Inwestycje w jednostki zależne, w jednostki współzależne oraz w jednostki stowarzyszone są wyceniane według ceny nabycia pomniejszonego o ewentualną utratę wartości. Pozostałe inwestycje długoterminowe (za wyjątkiem aktywów finansowych) są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości. Trwała utrata wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych i innych inwestycji długoterminowych jest szacowana na każdy dzień bilansowy. Wartość bilansowa takich aktywów jest każdorazowo poddawana przeglądowi w celu stwierdzenia, czy nie przekracza ona wartości przyszłych korzyści ekonomicznych. Testy na utratę wartości udziałów lub akcji przeprowadza się metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych, przy wyliczeniu, których opiera się o budżety finansowe przygotowane przez kierownictwo spółek na kolejny rok i szacunkowe prognozy na lata kolejne. Przesłankami do przeprowadzenia testów na utratę wartości jest m.in. zakończenie i rozliczenie wyników przez Spółki zależne, w związku z powyższym spółka dokonuje weryfikacji wartości posiadanych udziałów w podmiocie zależnym. W okresie sprawozdawczym przeprowadzono test na utratę wartości udziałów, który potwierdził brak utraty wartości udziałów prezentowanych w bilansie spółki i2 Development S.A.

1.7.1.4 Należności długoterminowe

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące. Ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej tej należności wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę nie różni się znacząco od kwoty wymaganej zapłaty. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty, poprzez dokonanie odpisu aktualizującego zgodnie

z art. 35 b ust. 1 Ustawy o rachunkowości. Spółka nie nalicza odsetek wobec przeterminowanych należności. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

1.7.1.5 Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe dotyczą poniesionych kosztów przyszłych okresów sprawozdawczych. Na dzień bilansowy wycena rozliczeń międzyokresowych czynnych dokonywana jest przy zastosowaniu zasady ostrożności.

1.7.1.6 Zapasy towarów

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 są prezentowane w zapasach, w pozycji towary.

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

1.7.1.7 Należności krótkoterminowe

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące. Ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej tej należności wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę nie różni się znacząco od kwoty wymaganej zapłaty. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty, poprzez dokonanie odpisu aktualizującego zgodnie z art. 35 b ust. 1 Ustawy o rachunkowości. Spółka nie nalicza odsetek wobec przeterminowanych należności. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

1.7.1.8 Środki pieniężne

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.

1.7.1.9 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Na dzień bilansowy, wycena rozliczeń międzyokresowych czynnych do-

konywana jest przy zastosowaniu zasady ostrożności. Z punktu widzenia okresu rozliczenia międzyokresowe kwalifikowane są do aktywów krótko lub długoterminowych. Do odpisu czynnych rozliczeń międzyokresowych Spółka stosuje indywidualnie oszacowany okres, w zależności od charakteru i wartości rozliczanej pozycji. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Przy ustalaniu odpisów rozliczeń międzyokresowych, uwzględniona jest zasada współmierności kosztów do przychodów, których uzyskaniu służą.

1.7.1.10 Kapitał własny

Kapitał zakładowy Spółki wykazuje się w wysokości określonej w statucie Spółki i wpisanej do Krajowego i2 Development S.A. Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmuje się, jako należne wpłaty na poczet kapitału, prezentowane w aktywach.

Jeżeli akcje obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym. W przypadku wykupu akcji własnych, kwota zapłaty wykazywana jest w aktywach bilansu w pozycji „akcje własne”.

Koszty poniesione na emisję nowych akcji pomniejszają kapitał zapasowy z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej do wysokości tego kapitału. Pozostałe koszty są zaliczane do kosztów finansowych. Wypłacone w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w księgach rachunkowych i w bilansie, jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, z przeniesienia kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny oraz z nadwyżki wartości emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej, pomniejszonej o koszty tej emisji. Kapitał z aktualizacji wyceny obejmuje różnice z wyceny po cenach rynkowych, wyższych od cen nabycia akcji i innych papierów wartościowych zaliczanych do długoterminowych aktywów finansowych. Trwałe obniżenie ceny rynkowej aktywów dokonywane jest w ciężar kapitału z aktualizacji wyceny, przy jego braku w ciężar kosztów finansowych.

Zysk lub strata z lat ubiegłych odzwierciedla nierozliczony wynik z lat poprzednich, pozostający do decyzji Zgromadzenia Akcjonariuszy, a także efekty korekt zmian zasad rachunkowości i błędów podstawowych dotyczących lat poprzednich, a ujawnionych w bieżącym roku obrotowym.

1.7.1.11 Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek prawny lub zwyczajowy wynikający ze zdarzeń przeszłych oraz gdy jest prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wypływ korzyści ekonomicznych i można wiarygodnie oszacować ich wartość. Jeżeli Spółka 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.

1.7.1.12 Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

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.

1.7.1.13 Zobowiązania długo i krótkoterminowe

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.

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.

Spółka 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, Spółka ujmuje, jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Spółka 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.

1.7.1.14 Ujęcie w księgach aktywów finansowych

Na dzień nabycia Spółka wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Spółka 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. Spółka dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Spółce 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 Spółka zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
- dłużne papiery wartościowe.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych obciążają wynik finansowy Spółki i ustalane są następująco:

- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotą możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym, że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych,
- w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

Spółka zaklasyfikowała posiadane certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego, jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które są wyceniane według

wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Aktywa Funduszu są wyceniane przez podmiot zewnętrzny. Po wycenie przez podmiot zewnętrzny, wartość wyceny potwierdza depozytariusz. Fundusz wydaje oświadczenie o wartości aktywów netto, na podstawie którego Spółka zaktualizowała wartość certyfikatów.

1.7.2 Ustalenie wyniku finansowego

1.7.2.1 Przychody i zyski

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 usług deweloperskich (budowa mieszkań i lokali usługowych) ujmowane są w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania nieruchomości zostały przeniesione na kupującego. Spółka rozpoznaje przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność przez kupującego.

Przychody ujmowane w sprawozdaniu uwzględniają ewentualne rabaty, które są udzielane na moment podpisania umowy deweloperskiej. Ze względu na różnorodność projektów i strukturę klientów Spółka 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 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 nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

1.7.2.2 Koszty i straty

Koszty sprzedanych towarów i produktów obejmują koszty nabycia sprzedanych towarów oraz koszt wytworzenia produktów. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu związane są z działalnością podstawową. Składnikami kosztów sprzedaży są głównie koszty: zewnętrznej obsługi transakcji sprzedaży, wykonywanej przez zewnętrzne biura pośrednictwa nieruchomości, a także związanej z tym reklamy, reklamy skierowanej do masowego odbiorcy, prowizji przedstawicieli związanej z aktywizacją sprzedaży.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to przychody i koszty niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością Spółki, wywierające wpływ na ustalenie wyniku na działalności operacyjnej. W szczególności są to koszty i przychody związane z: zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji, utrzymywaniem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji, w tym także z aktualizacją wartości tych inwestycji, jak również z ich przekwalifikowaniem odpowiednio do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli do wyceny inwestycji przyjęto cenę rynkową bądź inaczej określoną wartość godziwą, odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych, z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publicznoprawnym nieobciążających kosztów, utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi, odpisami aktualizującymi wartość aktywów i ich korektami, z wyjątkiem odpisów obciążających

cych koszty finansowe, odszkodowaniami i karami, z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż dopłaty do cen sprzedaży, nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych, działalnością socjalną.

Przychody finansowe obejmują, w szczególności przychody z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji innych niż wymienione w art. 28 ust. 1 pkt 1a Ustawy o rachunkowości, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi oraz przychody z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń. Koszty finansowe obejmują, w szczególności koszty z tytułu odsetek, strat ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji innych niż wymienione w art. 28 ust. 1 pkt 1a Ustawy o rachunkowości, koszty z tytułu otrzymanych gwarancji i poręczeń, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi, z wyjątkiem odsetek, prowizji, dodatnich i ujemnych różnic kursowych, o których mowa w art. 28 ust. 4 i ust. 8 pkt 2 Ustawy o rachunkowości.

1.7.2.3 Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym.

1.7.3 Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

1.7.3.1 Sposób sporządzania sprawozdania finansowego

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o Polską Ustawę o Rachunkowości (UoR).

Spółka przy sporządzaniu raportu rocznego dokonywała przekształcenia danych porównawczych. Przekształcenie takie dokonywane jest raz w roku na dzień 31 grudnia z uwagi na fakt iż sprawozdania za okres porównawczy 2021 dokonane były zgodnie z MSR.

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

Z uwagi na fakt wystąpienia z GPW Spółka zrezygnowała w roku 2022 ze stosowania MSR.

Małgorzata Szmyt
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania
Wrocław, 31 maja 2023 r.

Marcin Misztal
.....
Data i podpis

Bilans. Aktywa
(dane w tysiącach złotych)

	31.12.2022	31.12.2021	Noty
A. Aktywa trwałe	767 532	816 717	
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-	
II. Rzeczowe aktywa trwałe	323	398	
1. Środki trwałe	323	398	
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-	
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	321	384	2.1
c) urządzenia techniczne i maszyny	-	-	
d) środki transportu	-	-	
e) inne środki trwałe	2	14	2.1
III. Należności długoterminowe	-	-	
IV. Inwestycje długoterminowe	754 565	812 318	
1. Nieruchomości	-	-	
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	
3. Długoterminowe aktywa finansowe	754 565	812 318	2.2
a) w jednostkach powiązanych	753 763	809 366	2.3
– udziały lub akcje	280 813	280 813	
– udzielone pożyczki	97 603	92 720	
– inne długoterminowe aktywa finansowe	375 347	435 833	
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	
c) w pozostałych jednostkach	802	2 952	2.3
– udzielone pożyczki	802	2 952	
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 644	4 001	
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 585	2 133	2.13
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 059	1 868	
B. Aktywa obrotowe	28 441	15 673	
I. Zapasy	10 092	10 862	
1. Materiały	-	-	
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-	
3. Produkty gotowe	-	-	
4. Towary	10 044	10 838	
5. Zaliczki na dostawy i usługi	48	24	
II. Należności krótkoterminowe	14 744	1 973	
1. Należności od jednostek powiązanych	2 120	124	2.4
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 120	124	
– do 12 miesięcy	2 120	124	
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	
3. Należności od pozostałych jednostek	12 624	1 849	2.4
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	11 016	32	
– do 12 miesięcy	11 016	32	
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	69	278	2.5
c) inne	1 539	1 539	2.6
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 251	2 183	
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 251	2 183	
a) w jednostkach powiązanych	-	-	
b) w pozostałych jednostkach	-	-	
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 251	2 183	
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 251	2 183	
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 354	655	2.7
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-	
D. Udziały (akcje) własne	-	-	
Aktywa razem	795 973	832 390	

Małgorzata Szmyt
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania
Wrocław, 31 maja 2023 r.

Marcin Misztal
.....
Data i podpis

Bilans. Pasywa
(dane w tysiącach złotych)

	31.12.2022	31.12.2021	Noty
A. Kapitał (fundusz) własny	256 239	316 531	
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 700	9 700	2.8
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	131 894	85 271	2.9
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	31 555	31 555	
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	943	943	2.10
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	173 994	173 994	2.11
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	
VI. Zysk (strata) netto	-60 292	46 623	2.12
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	539 734	515 859	
I. Rezerwy na zobowiązania	36 357	50 128	
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36 357	50 128	2.13
II. Zobowiązania długoterminowe	496 396	463 467	2.14, 2.15
1. Wobec jednostek powiązanych	392 845	376 452	
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	
3. Wobec pozostałych jednostek	103 551	87 015	
a) kredyty i pożyczki	54 834	44 398	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	48 717	42 617	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 981	2 264	
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	4	364	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4	364	2.16
– do 12 miesięcy	4	364	
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	6 977	1 900	
a) kredyty i pożyczki	4 000	1 500	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 002	224	2.16
– do 12 miesięcy	1 002	224	
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	-	10	
f) zobowiązania wekslowe	-	-	
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 967	166	2.17
h) z tytułu wynagrodzeń	-	-	
i) inne	8	-	
Pasywa razem	795 973	832 390	

Małgorzata Szmyt
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania
Wrocław, 31 maja 2023 r.

Marcin Misztal

.....
Data i podpis

Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)
(dane w tysiącach złotych)

	01.01.2022 do 31.12.2022	01.01.2021 do 31.12.2021	Noty
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	14 457	4 364	2.18, 2.19
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	13 639	3 262	
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	818	1 102	
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	794	894	
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	-	-	
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	794	894	
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	13 663	3 470	
D. Koszty sprzedaży	-	-	
E. Koszty ogólnego zarządu	7 665	5 638	
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	5 998	-2 168	
G. Pozostałe przychody operacyjne	1	543	2.20
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	
II. Dotacje	-	-	
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	
IV. Inne przychody operacyjne	1	543	
H. Pozostałe koszty operacyjne	7	300	2.22
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	
III. Inne koszty operacyjne	7	300	
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	5 992	-1 925	
J. Przychody finansowe	6 941	133 550	2.23
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	405	51 959	
a) od jednostek powiązanych	405	51 959	
II. Odsetki, w tym:	6 447	6 065	
- od jednostek powiązanych	6 372	5 455	
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	-	-	
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	75 503	
V. Inne	89	23	
K. Koszty finansowe	96 448	34 745	2.24
I. Odsetki, w tym:	34 682	32 658	
- dla jednostek powiązanych	28 209	29 009	
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	5	
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	60 512	680	
IV. Inne	1 254	1 402	
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	-83 515	96 880	
M. Podatek dochodowy	-23 223	50 257	2.25
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	-60 292	46 623	

Małgorzata Szmyt
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania
Wrocław, 31 maja 2023 r.

Marcin Misztal

.....
Data i podpis

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)
(dane w tysiącach złotych)

	01.01.2022 do 31.12.2022	01.01.2021 do 31.12.2021	Noty
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) netto	-60 292	46 623	
II. Korekty razem	55 896	-53 156	
1. Amortyzacja	75	80	
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	6	
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	28 238	-22 229	
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	60 486	-75 503	
5. Zmiana stanu rezerw	-13 771	46 123	
6. Zmiana stanu zapasów	771	- 818	
7. Zmiana stanu należności	-12 771	2 857	
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 210	-5 967	
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-9 342	2 295	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	-4 396	-6 533	
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	29 496	31 229	
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	
3. Z aktywów finansowych, w tym:	29 496	31 229	
a) w jednostkach powiązanych	29 496	-	
b) w pozostałych jednostkach	-	31 229	
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	30 478	
- odsetki	-	751	
II. Wydatki	25 786	56 961	
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	
3. Na aktywa finansowe, w tym:	25 786	56 961	
a) w jednostkach powiązanych	25 786	50 813	
b) w pozostałych jednostkach	-	6 148	
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	6 148	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	3 710	-25 732	
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	120 032	82 590	
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	
2. Kredyty i pożyczki	47 101	50 255	
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	72 931	32 335	
II. Wydatki	119 278	48 574	
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-	
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-	
4. Spłaty kredytów i pożyczek	71 578	2 042	
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	40 590	42 609	
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-	
8. Odsetki	7 110	3 923	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	754	34 016	
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)	68	1 751	
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	68	1 751	
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	
F. Środki pieniężne na początek okresu	2 183	432	
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	2 251	2 183	
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	

Małgorzata Szmyt
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania
Wrocław, 31 maja 2023 r.

Marcin Misztal

.....
Data i podpis

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym
(dane w tysiącach złotych)

	01.01.2022 do 31.12.2022	01.01.2021 do 31.12.2021	Noty
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	316 531	271 632	
I.A. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	316 531	271 632	
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 700	9 700	
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-	
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 700	9 700	
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	85 271	86 995	
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	46 623	-1 724	
a) zwiększenie (z tytułu)	46 623	-	
- podziału zysku (ustawowo)	46 623	-	
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	1 724	
- pokrycia straty	-	1 724	
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	131 894	85 271	
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	943	943	
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-	
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	943	943	
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	173 994	173 994	
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-	
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	173 994	173 994	
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	46 623	-1 724	
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	46 623	-	
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	46 623	-	
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	
b) zmniejszenie (z tytułu)	46 623	-	
- podział zysku	46 623	-	
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0	-	
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	1 724	
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	1 724	
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	1 724	
- pokrycie straty	-	1 724	
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	0	
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0	
6. Wynik netto	-60 292	46 623	
a) zysk netto	-	46 623	
b) strata netto	60 292	-	
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	256 239	316 531	
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-	-	

Małgorzata Szmyt
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania
Wrocław, 31 maja 2023 r.

Marcin Misztal

.....
Data i podpis

Dodatkowe informacje i objaśnienia (noty)

2.1 Rzeczowe aktywa trwałe. Środki trwałe

2.1.1 Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej

Dane liczbowe przedstawiono w tabeli 2.1

Tabela 2.1: Zmiana stanu wartości budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej za rok bieżący

	Stan na 31.12.2021	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2022
Wartość nabycia / kosztów wytworzenia	632	-	-	632
Umorzenie / amortyzacja	248	63	-	311
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	384	-63	-	321

2.1.2 Inne środki trwałe

Dane liczbowe przedstawiono w tabeli 2.2

Tabela 2.2: Zmiana wartości innych środków trwałych za rok bieżący

	Stan na 31.12.2021	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2022
Wartość nabycia / kosztów wytworzenia	108	-	-	108
Umorzenie / amortyzacja	94	12	-	106
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	14	-12	-	2

2.2 Zmiany w inwestycjach długoterminowych

Dane przedstawiono w tabeli 2.3.

Tabela 2.3: Zmiany w inwestycjach długoterminowych

Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Stan na początek roku	-	-	812 318	-	812 318
Zwiększenia, w tym:	-	-	32 224	-	32 224
- nabycie	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-
- inne	-	-	32 224	-	32 224
Zmniejszenia, w tym:	-	-	29 491	-	29 491
- likwidacja	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
- przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-
- inne	-	-	29 491	-	29 491
Odpisy aktualizujące roku bieżącego	-	-	60 486	-	60 486
Stan na 31.12.2022	-	-	754 565	-	754 565

2.3 Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych

2.3.1 Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych w jednostkach powiązanych

Dane liczbowe przedstawiono w tabeli 2.4.

Tabela 2.4: Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych w jednostkach powiązanych

	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Stan na początek roku	280 813	-	92 720	435 833	809 366
Zwiększenia, w tym:	-	-	32 224	-	32 224
– nabycie	-	-	-	-	-
– korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
– przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-
– inne	-	-	32 224	-	32 224
Zmniejszenia, w tym:	-	-	27 341	60 486	87 827
– likwidacja	-	-	-	-	-
– sprzedaż	-	-	-	-	-
– aktualizacja wartości	-	-	-	60 486	60 486
– przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-
– inne	-	-	27 341	-	27 341
Stan na koniec roku	280 813	-	97 603	375 347	753 763

2.3.2 Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych w pozostałych jednostkach

Dane liczbowe przedstawiono w tabeli 2.5.

Tabela 2.5: Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych w pozostałych jednostkach

	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Stan na początek roku	-	-	2 952	-	2 952
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-
– nabycie	-	-	-	-	-
– korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
– przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-
– inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	2 150	-	2 150
– likwidacja	-	-	-	-	-
– sprzedaż	-	-	-	-	-
– aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
– przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-
– inne	-	-	2 150	-	2 150
Stan na koniec roku	-	-	802	-	802

2.4 Należności krótkoterminowe – struktura czasowa

Dane przedstawiono w tabeli 2.6.

2.5 Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych

Dane przedstawiono w tabeli 2.7.

Tabela 2.6: Należności krótkoterminowe – struktura czasowa

Należności	w terminie wymagalności	do 3 miesięcy	powyżej 3 m-cy	powyżej 6 m-cy	powyżej roku	Razem
Brutto od jednostek powiązanych	2 120	-	-	-	-	2 120
Odpis aktualizujący	-	-	-	-	-	-
Netto w bilansie	2 120	-	-	-	-	2 120
Brutto od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-
Odpis aktualizujący	-	-	-	-	-	-
Netto w bilansie	-	-	-	-	-	-
Brutto od pozostałych jednostek	12 617	-	-	7	-	12 624
Odpis aktualizujący	-	-	-	-	-	-
Netto w bilansie	12 617	-	-	7	-	12 624

Tabela 2.7: Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych

Wyszczególnienie tytułów należności	Stan na 31.12.2021	Zwiększenia	Zmniejszenia	Odpisy	Stan na 31.12.2022
VAT	92	-	23	-	69
CIT	186	-	186	-	0
Razem	278	-	209	-	69

2.6 Inne należności oraz należności dochodzone na drodze sądowej

Dane przedstawiono w tabeli 2.8.

Tabela 2.8: Inne należności oraz należności dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2022
Inne należności	1 539	-	-	1 539
kaucje	1 539	-	-	1 539
Należności dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-
	-	-	-	-
Ogółem	1 539	-	-	1 539

2.7 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Dane przedstawiono w tabeli 2.9.

Tabela 2.9: Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2022
Różnica między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie, w tym	-	-	-	-
– kredyty	-	-	-	-
– obligacje	-	-	-	-
– inne	-	-	-	-
polisy	5	10	6	9
koszty zw. z zakupem działki	96	213	-	309
pozostałe	554	592	110	1 036
Razem	655	815	116	1 354

2.8 Struktura własności kapitału/funduszu podstawowego

Dane przedstawiono w tabeli 2.10.

Tabela 2.10: Struktura własności kapitału/funduszu podstawowego

Wyszczególnienie udziałowców/akcjonariuszy	Liczba w tym: uprzywi- udziałów/akcji lejowanych		Udział w kapitale podstawowym %	Wartość w tym: uprzywi- udziałów/akcji lejowanych	
Galtoco Investments Ltd.*	4850	4850	50,00%	4 850	4 850
Acico Investmens Ltd.**	4850	4850	50,00%	4 850	4 850
Razem	9700	9700	100,00 %	9 700	9 700

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

**pośrednio przez Marcina Misztala

Zmiany w strukturze akcjonariatu po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2022 roku:

W dniu 13 marca 2023 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował połączenie transgraniczne spółki Makima Sp. z o. o. (Spółka Przejmująca) z Acico Investments Limited (Spółka Przejmowana). Celem połączenia spółek jest wewnętrzna restrukturyzacja funkcjonalna oraz majątkowa, a także uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej podmiotów zależnych od Pana Marcina Misztala.

W związku z powyższym od dnia 13 marca 2023 roku w miejscu Acico Investments Ltd. struktury akcjonariatu pojawiła się Makima Sp. z o. o.

2.9 Kapitał zapasowy

Dane przedstawiono w tabeli 2.11.

Tabela 2.11: Kapitał zapasowy

Wyszczególnienie	Kwoty
Stan na początek okresu	85 271
Zwiększenia:	46 623
- z zysku z lat poprzednich	46 623
- z agio	-
- z dopłat	-
- inne	-
Zmniejszenia:	-
- pokrycie straty	-
- z zysku z lat poprzednich	-
- zwrot dopłat	-
- dywidendy	-
- inne	-
Stan na koniec okresu 31.12.2022	131 894

2.10 Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym z tytułu aktualizacji wartości godziwej

Dane przedstawiono w tabeli 2.12.

2.11 Kapitał rezerwowy

Dane przedstawiono w tabeli 2.13.

Tabela 2.12: Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym z tytułu aktualizacji wartości godziwej

Wyszczególnienie	Wartość
Stan na początek okresu	943
Zwiększenia:	-
	-
Zmniejszenia:	-
	-
Stan na koniec okresu	943

Tabela 2.13: Kapitał rezerwowy

Wyszczególnienie	Kwoty
Stan na początek okresu	173 994
Zwiększenia:	-
- z zysku z lat poprzednich	-
- z dopłat	-
- inne	-
Zmniejszenia:	-
- pokrycie straty	-
- z zysku z lat poprzednich	-
- dywidendy	-
- inne	-
Stan na koniec okresu 31.12.2022	173 994

2.12 Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Dane przedstawiono w tabeli 2.14.

Tabela 2.14: Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Kwota
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-60 292
Nierozliczony zysk/strata z lat ubiegłych	-
Zysk netto z lat ubiegłych, w tym objęty kapitałem rezerwowym, przeznaczony do podziału	-
Razem do podziału (pokrycia)	-60 292
Proponowany podział zysku netto	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-
- wypłata dywidendy	-
- zwiększenie kapitału zapasowego	-
- zwiększenie kapitału rezerwowego	-
- podwyższenie kapitału zakładowego	-
- nagrody, premie, tantiemy	-
- przeznaczenie na fundusze specjalne w tym na ZFŚS	-
- zwrot dopłat wspólnikom spółki z o.o.	-
- darowizny	-
- inne	-
Możliwe źródła pokrycia straty	60 292
- kapitał (fundusz) zapasowy	60 292
- kapitał (fundusz) rezerwowy	-
- obniżenie kapitału (funduszu) podstawowego	-
- dopłaty wspólników w spółce z o. o.	-
- dodatkowa emisja akcji lub udziałów po cenach wyższych od nominalnych	-
Zysk niepodzielony (Niepokryta strata)	0

2.13 Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

2.13.1 Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Dane liczbowe przedstawiono w tabeli 2.15.

Tabela 2.15: Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	wynik finansowy	kapitały	Razem
Stan na 31.12.2021	50 128	-	50 128
- w tym z tytułu strat podatkowych	-	-	-
Stan na 31.12.2022	36 357	-	36 357
- w tym z tytułu strat podatkowych	-	-	-

2.13.2 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Dane liczbowe przedstawiono w tabeli 2.16.

Tabela 2.16: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	wynik finansowy	kapitały	Razem
Stan na 31.12.2021	2 133	-	2 133
- w tym z tytułu strat podatkowych	-	-	-
Stan na 31.12.2022	11 585	-	11 585
- w tym z tytułu strat podatkowych	8 338	-	8 338

2.14 Zobowiązania długoterminowe

Dane przedstawiono w tabeli 2.17.

Tabela 2.17: Zobowiązania długoterminowe

	Stan na 31.12.2021	zaciągnięcie	Zwiększenia zmiana kursu waluty	inne	splata	Zmniejszenia zmiana kursu waluty	inne	Stan na 31.12.2022
Wobec jednostek powiązanych	376 452	97 260	-	27 920	108 566	-	221	392 845
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-	-	-
Wobec pozostałych jednostek	87 015	22 773	-	3 416	3 602	-	6 051	103 551
- kredyty i pożyczki	44 398	16 728	-	233	3 602	-	2 923	54 834
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	42 617	6 045	-	3 183	-	-	3 128	48 717
- inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	463 467	120 033	-	31 336	112 168	-	6 272	496 396

2.15 Spłata zobowiązań długoterminowych w latach 2024 – 2028 i dalszych

Dane przedstawiono w tabeli 2.18.

2.16 Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług – struktura czasowa

Dane przedstawiono w tabeli 2.19.

Tabela 2.18: Spłata zobowiązań długoterminowych w latach 2024 – 2028 i dalszych

	2024	2025	Spłata przypadająca na lata		2028	kolejne lata	Razem
			2026	2027			
Wobec jednostek powiązanych	388 319	-	-	4 526	-	-	392 845
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-	-
Wobec pozostałych jednostek	58 226	40 946	3 000	1 379	-	-	103 551
- kredyty i pożyczki	20 455	30 000	3 000	1 379	-	-	54 834
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37 771	10 946	-	-	-	-	48 717
- inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
Razem	446 545	40 946	3 000	5 905	-	-	496 396

Tabela 2.19: Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług – struktura czasowa

Wyszczególnienie	Wobec jednostek powiązanych	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	Wobec pozostałych jednostek	Stan na 31.12.2022
Do 90 dni	4	-	902	906
Powyżej 90 dni	-	-	64	64
Powyżej 180 dni	-	-	36	36
Powyżej 365 dni	-	-	-	-
Razem	4	-	1 002	1 006

2.17 Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych

Dane przedstawiono w tabeli 2.20.

Tabela 2.20: Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022
VAT	1 937
ZUS	26
PIT-4	4
Razem	1 967

2.18 Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynki geograficzne) przychodów netto

Dane przedstawiono w tabeli 2.21.

Tabela 2.21: Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynki geograficzne) przychodów netto

Wyszczególnienie	Za rok 2021			Razem	Za rok 2022			Razem
	w kraju	Unia	Eksport		w kraju	Unia	Eksport	
sprzedaż usług	3 262	-	-	3 262	13 639	-	-	13 639
sprzedaż towarów	1 102	-	-	1 102	818	-	-	818
Razem	4 364	-	-	4 364	14 457	-	-	14 457

2.19 Udział procentowy przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług

Dane przedstawiono w tabeli 2.22.

Tabela 2.22: Udział procentowy przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług

Sprzedaż produktów i usług Kraj	Za rok 2021		Za rok 2022	
	Wartość	%	Wartość	%
sprzedaż usług	3 262	100,00%	13 639	100,00%
Razem	3 262	100,00%	13 639	100,00%

2.20 Pozostałe przychody operacyjne

Dane przedstawiono w tabeli 2.23.

Tabela 2.23: Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Za rok 2022	Za rok 2021
pozostałe	1	543
Razem	1	543

2.21 Dane o kosztach rodzajowych i koszcie wytworzenia produktów na własne potrzeby

Dane przedstawiono w tabeli 2.24.

Tabela 2.24: Dane o kosztach rodzajowych i koszcie wytworzenia produktów na własne potrzeby

Wyszczególnienie	Za rok 2022	Za rok 2021
Amortyzacja	74	80
Zużycie materiałów i energii	39	74
Usługi obce	6 444	4 040
Podatki i opłaty	237	231
– w tym podatek akcyzowy	-	-
Wynagrodzenia	734	1 005
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	131	187
– w tym emerytalne	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	7	20
Koszty rodzajowe razem	7 666	5 637
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby	794	894

2.22 Pozostałe koszty operacyjne

Dane przedstawiono w tabeli 2.25.

Tabela 2.25: Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Za rok 2022	Za rok 2021
pozostałe	7	239
rezerwy	-	61
Razem	7	300

2.23 Przychody finansowe

Dane przedstawiono w tabeli 2.26.

Tabela 2.26: Przychody finansowe

Wyszczególnienie	Za rok 2022	Za rok 2021
udziały w zyskach	405	51 959
odsetki	6 447	6 065
aktualizacja wartości inwestycji	-	75 503
pozostałe	89	23
Razem	6 941	133 550

2.24 Koszty finansowe

Dane przedstawiono w tabeli 2.27.

Tabela 2.27: Koszty finansowe

Wyszczególnienie	Za rok 2022	Za rok 2021
odsetki	34 682	32 658
strata ze sprzedaży aktywów finansowych	-	5
aktualizacja wartości inwestycji	60 512	680
pozostałe	1 254	1 402
Razem	96 448	34 745

2.25 Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto

Dane przedstawiono w tabeli 2.28.

2.26 Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

Dane przedstawiono w tabeli 2.29.

2.27 Koszty wynagrodzeń, wynagrodzenia z zysku oraz odsetki od pożyczek wypłacone zarządowi i organom nadzorczym spółek kapitałowych

Dane przedstawiono w tabeli 2.30.

2.28 Transakcje z jednostkami powiązаныmi kapitałowo, które są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Dane przedstawiono w tabelach 2.31 i 2.32.

2.29 Wykaz spółek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. udział 100%
Wratislavia Project FIZ AN udział 100%
i2D sp. z o.o. udział 100%
Wielka 27 sp. z o.o. udział 100%
Marysia Development s.l. udział 100%

Tabela 2.28: Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto

Treść	Kwoty
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-83 515
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	-
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym, w tym:	6 933
– naliczone odsetki (art. 12)	6 933
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	1 164
– otrzymane odsetki (art. 12)	1 164
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych, w tym:	100
– koszty samochodów osobowych (art. 16)	100
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	91 715
– naliczone odsetki (art. 16)	91 715
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	12 926
– zapłacone odsetki (art. 15)	12 926
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	1 977
– strata za 2018	1 572
– strata za 2019	405
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	12 372
– nadwyżka kosztów finansowania dłużnego (art. 15)	12 372
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0
Stawka podatkowa	19,00%
K. Podatek dochodowy (część bieżąca)	-
Podatek dochodowy za rok obrotowy – część odroczonea	-23 223
• Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-13 771
– w tym kapitały	-
• Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 452
– w tym kapitały	-
Ogółem zwolnienia, zaniechania, obniżki i odliczenie od podatku	-
Łączna wartość podatku (część bieżąca i odroczonea)	-23 223

Tabela 2.29: Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

Wyszczególnienie	Za rok 2022			Za rok 2021		
	kobiety	mężczyźni	Razem	kobiety	mężczyźni	Razem
Pracownicy umysłowi	9	1	10	10	1	11
Pracownicy fizyczni	-	-	0	-	-	0
Razem	9	1	10	10	1	11
W tym: uczniowie	-	-	0	-	-	0
Urlop wychowawczy i macierzyński	-	-	0	-	-	0

Tabela 2.30: Koszty wynagrodzeń, wynagrodzenia z zysku oraz odsetki od pożyczek wypłacone zarządowi i organom nadzorczym spółek kapitałowych

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia obciążające koszty		Wypłacone odsetki od udzielonych pożyczek		Wypłaty z zysku	
	Za rok 2021	Za rok 2022	Za rok 2021	Za rok 2022	Za rok 2021	Za rok 2022
Zarząd	147	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Organ administrujący	-	-	-	-	-	-
Razem	147	-	-	-	-	-

Tabela 2.31: Dostawy od spółek powiązanych kapitałowo, które są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Opis transakcji	Za rok 2022
zakup usług	2 024
odsetki	28 209
Razem	30 233

Tabela 2.32: Sprzedaż na rzecz spółek powiązanych kapitałowo, które są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Opis transakcji	Za rok 2022
sprzedaż usług	4 690
odsetki	6 372
poręczenia	85
Razem	11 147

i2 JV sp. z o.o. udział 100%
Armii Krajowej 7 sp. z o.o. udział 100%
Bulwar Staromiejski sp. z o.o. udział 100%
Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o. udział 100%
Stalova sp. z o.o. udział 100%
i2F sp. z o.o. udział 100%

2.30 Informacja o zwolnieniu lub wyłączeniu ze sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A Jest ono przechowywane w siedzibie podmiotu dominującego oraz podlega publikacji na stronie internetowej <http://www.i2Development.pl>

2.31 Wynagrodzenia firmy audytorskiej

Dane przedstawiono w tabeli 2.33.

Tabela 2.33: Wynagrodzenia firmy audytorskiej

Wyszczególnienie	Wartość
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	40
Inne usługi atestacyjne	-
Usługi doradztwa podatkowego	-
Pozostałe usługi	-
Razem	40

badanie JSF 30 tys netto
badanie SSF 10 tys netto

2.32 Informacje o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły

2.33 Inne istotne informacje wpływające na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki

W lutym 2022 r. miała miejsce inwazja Rosji na Ukrainę, co miało istotny wpływ na sytuację polityczno-gospodarczą na terytorium Ukrainy oraz wprowadzenie przez Prezesa Rady Ministrów stopnia alarmowego CRP na terytorium Polski dotyczącego zagrożeń wystąpieniem zdarzenia o charakterze terrorystycznym. W wyniku tego Państwa Unii Europejskiej oraz USA i inne objęły Rosję szeregiem sankcji gospodarczych i politycznych a do Polski napłynęła i nadal napływa istotna fala emigrantów z Ukrainy. Sytuacja ta będzie miała niewątpliwy wpływ na sytuację gospodarczą w kraju i na świecie. Konflikt rosyjsko-ukraiński może negatywnie oddziaływać na zachowania rynków finansowych i gospodarek na całym świecie, a zwłaszcza na rynki finansowe i gospodarki krajów regionu Europy Środkowo-Wschodniej, w tym w szczególności na gospodarkę Polski.

Spółka i2 Development S.A., jak i jej podmioty zależne głównie prowadzą działalność na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, sytuacja na Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Ocena wpływu jest na dzień dzisiejszy mocno utrudniona, a to w związku z dużą zmiennością sytuacji. Zarząd Spółki nie jest w stanie oszacować jednoznacznie skali wpływu wojny na Ukrainie na działalność Spółki oraz Grupy. Badania rynku wykazują, że wstrzymanie popytu miało miejsce w pierwszych dniach od rozpoczęcia konfliktu. W miarę napływu do Polski uchodźców z Ukrainy i oswojenia się rynku z sytuacją na wschodzie, zainteresowanie wśród klientów wraca do stanu przed konfliktem.

Kolejnym ryzykiem dla rynku może być częściowy odpływ pracowników branży budowlanej. Tu Zarząd podkreśla, że posiada własne generalne wykonawstwo, co przekłada się na bezpośrednie relacje z podwykonawcami, co za tym idzie ryzyko to, na dzień dzisiejszy, definiuje na poziomie znikomym. Spółka ma wszelkie środki by w nadchodzących kwartałach realizować założone cele, umacniając swoją pozycję konkurencyjną. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu wszystkie inwestycje postępowały zgodnie z planem i nie ma obaw co do założonych harmonogramów. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów i jej długofalowych zamierzeń. Zainteresowanie komercjalizacją lokali usługowych nie uległo zmianie. Dział komercjalizacji spotyka się wciąż z dużym zainteresowaniem najmem lokali usługowych, wręcz napływ obywateli Ukrainy spowodował większe zainteresowanie w tej materii.

Na podstawie analiz, Zarząd i2 Development S.A. dokonał oceny możliwych przyszłych skutków zarówno dalszego występowania epidemii i sytuacji polityczno-gospodarczej na świecie, w szczególności 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 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).

W ocenie Zarządu i2, 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 podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja Spółki na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna.

Zarząd na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną sytuacją polityczno-gospodarczą na Ukrainie i na świecie.

2.34 Kursy walut przyjęte do wyceny sprawozdania finansowego

W okresach objętych sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalone przez Narodowy Bank Polski:

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2022: 4,6899 PLN/EUR, 31.12.2021 4,5994 PLN/EUR

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w Spółce wystąpiły transakcje zawarte w walutach obcych, do wyceny, których zastosowano następujący kurs wynikający z tabeli NBP nr 252/A/NBP/2022 z dnia 30 grudnia 2022 roku EURO=4,6899

Kurs zastosowany dla pozycji: Udzielone pożyczki, środki na rachunkach bankowych.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku w Spółce wystąpiły transakcje zawarte w walutach obcych, do wyceny, których zastosowano następujący kurs wynikający z tabeli NPB nr 254/A/NBP/2021 z dnia 31 grudnia 2021 roku EURO=4,5994

Kurs zastosowany dla pozycji: Udzielone pożyczki, środki na rachunkach bankowych.

2.35 Transakcje z jednostkami powiązanymi zawarte na innych warunkach niż rynkowe

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

Małgorzata Szmyt
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania
Wrocław, 31 maja 2023 r.

Marcin Misztal
.....
Data i podpis

Lista not wykluczonych

1. Wartości niematerialne i prawne
2. Rzeczowe aktywa trwałe. Środki trwałe. Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)
3. Rzeczowe aktywa trwałe. Środki trwałe. Urządzenia techniczne i maszyny
4. Rzeczowe aktywa trwałe. Środki trwałe. Środki transportu
5. Grunty – stan i zmiany stanu
6. Środki trwałe w budowie
7. Środki trwałe w budowie – koszt wytworzenia
8. Zaliczki na środki trwałe w budowie
9. Wartość nieużywanych środków trwałych
10. Środki trwałe używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy, leasingu, nieumarzane
11. Posiadane papiery wartościowe
12. Odpisy aktualizujące należności
13. Zmiany w nieruchomościach inwestycyjnych
14. Wartość godziwa inwestycji w nieruchomościach
15. Odpisy aktualizujące wartość wybranych aktywów obrotowych
16. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT
17. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy
18. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego
19. Rezerwy na zobowiązania oraz ich wykorzystanie
20. Zobowiązania wekslowe – bilansowe
21. Zobowiązania wekslowe – pozabilansowe
22. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki na koniec roku
23. Zobowiązania warunkowe
24. Inne rozliczenia międzyokresowe (pasywa)
25. Przychody z długotrwałych usług
26. Kluczowe szacunki księgowe i ich ujawnienie
27. Informacje o podatku ryczałtowym (art. 28 ust. 1 pkt 2 updop)
28. Informacja o kredytach i zaliczkach, udzielonych osobom wchodzącym w skład organów administrujących, zarządzających i nadzorujących
29. Informacja o zobowiązaniach zaciągniętych tytułem gwarancji i poręczeń w imieniu organów zarządzających, nadzorujących i administrujących
30. Transakcje z jednostkami powiązanymi kapitałowo, które nie są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

31. Informacje o jednostce sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym i najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna
32. Wykaz jednostek, w których jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową
33. Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych w tym popełnione błędy (art. 54 ust. 3 uor)
34. Zmiany w roku obrotowym zasad polityki rachunkowości wywierające istotny wpływ na sytuację finansową i wynik finansowy lub kapitał własny
35. Zapewnienie porównywalności danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem roku obrotowego
36. Wspólne przedsięwzięcia (opis i zakres)
37. Udziały w spółkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień bilansowy
38. Spółki zależne nieobjęte konsolidacją i przyczyny od jej odstąpienia
39. Informacja o jednostkach połączonych metodą nabycia lub łączenia udziałów
40. Poważne zagrożenia dla kontynuowania działalności
41. Prawa do emisji gazów cieplarnianych
42. Informacja o działalności zaniechanej
43. Nakłady na finansowanie niefinansowych aktywów trwałych
44. Przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości, lub które wystąpiły incydentalnie
45. Koszty związane z pracami badawczymi i rozwojowymi, nie zakwalifikowane do wartości niematerialnych i prawnych zgodnie z art. 33 ust.2 uor
46. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym
47. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych
48. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych umów nieuwzględnionych w bilansie
49. Wspólnicy ponoszący nieograniczoną odpowiedzialność majątkową
50. Składniki aktywów i pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu
51. Wzrost wartości towarów i kosztu wytworzenia o odsetki i różnice kursowe w roku obrotowym
52. Informacja o udziałach (akcjach) własnych
53. Inne istotne informacje

Spis tabel

2.1	Zmiana stanu wartości budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej za rok bieżący	19
2.2	Zmiana wartości innych środków trwałych za rok bieżący	19
2.3	Zmiany w inwestycjach długoterminowych	19
2.4	Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych w jednostkach powiązanych	20
2.5	Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych w pozostałych jednostkach	20
2.6	Należności krótkoterminowe – struktura czasowa	21
2.7	Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	21
2.8	Inne należności oraz należności dochodzone na drodze sądowej	21
2.9	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21
2.10	Struktura własności kapitału/funduszu podstawowego	22
2.11	Kapitał zapasowy	22
2.12	Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym z tytułu aktualizacji wartości godziwej	23
2.13	Kapitał rezerwowy	23
2.14	Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy	23
2.15	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24
2.16	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24
2.17	Zobowiązania długoterminowe	24
2.18	Splata zobowiązań długoterminowych w latach 2024 – 2028 i dalszych	25
2.19	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług – struktura czasowa	25
2.20	Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	25
2.21	Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto	25
2.22	Udział procentowy przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług	26
2.23	Pozostałe przychody operacyjne	26
2.24	Dane o kosztach rodzajowych i koszcie wytworzenia produktów na własne potrzeby	26
2.25	Pozostałe koszty operacyjne	26
2.26	Przychody finansowe	27
2.27	Koszty finansowe	27
2.28	Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto	28
2.29	Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych	28
2.30	Koszty wynagrodzeń, wynagrodzenia z zysku oraz odsetki od pożyczek wypłacone zarządowi i organom nadzorczym spółek kapitałowych	28
2.31	Dostawy od spółek powiązanych kapitałowo, które są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	29
2.32	Sprzedaż na rzecz spółek powiązanych kapitałowo, które są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	29
2.33	Wynagrodzenia firmy audytorskiej	29