

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
grupy kapitałowej
sporządzone na dzień
31 grudnia 2022 r.

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

Wrocław, 31 maja 2023 r.

Spis treści

1	Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania	4
1.1	Informacje podstawowe o jednostce dominującej	4
1.1.1	Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej	4
1.2	Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	5
1.2.1	Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	5
1.2.2	Wratislavia Project FIZ AN	5
1.2.3	i2D sp. z o.o.	5
1.2.4	Wielka 27 sp. z o.o.	5
1.2.5	Marysia Development s.l.	5
1.2.6	i2 JV sp. z o.o.	5
1.2.7	Armii Krajowej 7 sp. z o.o.	6
1.2.8	Bulwar Staromiejski sp. z o.o.	6
1.2.9	Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o.	6
1.2.10	Stalova sp. z o.o.	6
1.2.11	i2F sp. z o.o.	6
1.3	Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne	6
1.4	Założenie kontynuacji działalności	7
1.5	Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek	7
1.5.1	i2D Sp. z o.o.	7
1.6	Zasady (polityka) rachunkowości	7
1.6.1	Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:	7
1.6.2	Zasady grupowania operacji gospodarczych	7
1.6.3	Metody wyceny aktywów i pasywów	8
1.6.4	Dokonywanie amortyzacji	19
1.6.5	Ustalenie wyniku finansowego	20
1.6.6	Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych	20
1.7	Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny	20
1.8	Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
	Skonsolidowany bilans. Aktywa	21
	Skonsolidowany bilans. Pasywa	23
	Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	24
	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	25
	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	26
2	Dodatkowe informacje i objaśnienia (noty)	27
2.1	Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej	27
2.2	Zapewnienie porównywalności danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem roku obrotowego	27
2.3	Informacje o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym nieuwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	27

2.4	Wartości niematerialne i prawne	28
2.4.1	Inne wartości niematerialne i prawne	28
2.4.2	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	28
2.5	Rzeczowe aktywa trwałe. Środki trwałe	28
2.5.1	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	28
2.5.2	Urządzenia techniczne i maszyny	28
2.5.3	Środki transportu	29
2.5.4	Inne środki trwałe	29
2.6	Środki trwałe używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy, leasingu, nieumarzane	29
2.7	Posiadane papiery wartościowe	30
2.8	Inne rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	30
2.9	Rezerwy na zobowiązania oraz ich wykorzystanie	30
2.10	Splata zobowiązań długoterminowych w latach 2024 – 2028 i dalszych	30
2.11	Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostek powiązanych	31
2.12	Zobowiązania warunkowe	32
2.13	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33
2.14	Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto	33
2.15	Dane o kosztach rodzajowych i koszcie wytworzenia produktów na własne potrzeby	34
2.16	Kursy walut przyjęte do wyceny sprawozdania finansowego	34
2.17	Informacje o połączeniu jednostki powiązanej	34
2.18	Transakcje z jednostkami powiązаныmi zawarte na innych warunkach niż rynkowe	34
2.19	Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych	35
2.20	Koszty wynagrodzeń, wynagrodzenia z zysku wypłacone lub należne organom	35
2.21	Wynagrodzenia firmy audytorskiej	35

Spis tabel

36

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania

1.1 Informacje podstawowe o jednostce dominującej

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 dominującej

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. Zaktualizowana Strategia Grupy przewiduje stworzenie nowego segmentu działalności Grupy – segmentu wynajmu nieruchomości komercyjnych. Celem Grupy jest stworzenie, głównie w oparciu o realizowane przez Grupę deweloperskie projekty komercyjne, zdywersyfikowanego portfela nieruchomości biurowych oraz usługowych (lokale handlowo-usługowe) generującego dla Grupy stabilny dochód z najmu oraz, w przypadku sprzedaży dojrzałych aktywów segmentu inwestorom zewnętrznym, dochód ze sprzedaży.

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

1.2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

1.2.1 Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

1.2.2 Wratislavia Project FIZ AN

Przedmiot działalności: **zarządzanie zamkniętymi funduszami inwestycyjnymi**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

1.2.3 i2D sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

1.2.4 Wielka 27 sp. z o.o

Przedmiot działalności: **wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

1.2.5 Marysia Development s.l.

Przedmiot działalności: **działalność deweloperska**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

1.2.6 i2 JV sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

1.2.7 Armii Krajowej 7 sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

1.2.8 Bulwar Staromiejski sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

1.2.9 Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

1.2.10 Stalova sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

1.2.11 i2F sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **działalność rachunkowo-księgową; doradztwo podatkowe**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

1.3 Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne

W skład jednostek powiązanych nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

1.4 Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności.

1.5 Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek

1.5.1 i2D Sp. z o.o.

łączenie udziałów

1.6 Zasady (polityka) rachunkowości

1.6.1 Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe roczne 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.

1.6.2 Zasady grupowania operacji gospodarczych

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

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

Nie dotyczy.

1.6.3 Metody wyceny aktywów i pasywów

Rzeczowe aktywa trwałe

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.

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 użytkowania.

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.

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.

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 nieruchomo-

ścią 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 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.

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.

Wartość firmy

Wartość firmy powstaje z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej spełniającej definicję „przedsięwzięcia” 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.

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. Z uwagi na niską wartość oraz krótki okres użytkowania (do czasu sprzedaży inwestycji) spółka traktuje powyższe jako leasing krótkoterminowy

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 pożytków 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.

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 ujmuje 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.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki od kredytów celowych oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie, kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu. Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy

zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone. Z uwagi na rozbudowaną strukturę lokowania wolnych środków pieniężnych pomiędzy poszczególnymi spółkami operacyjnymi Grupy, koszty odsetek od wyemitowanych obligacji nie są aktywowane do produkcji w toku, gdyż nie można ich bezpośrednio przyporządkować konkretnym projektom deweloperskim.

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.

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
- dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe pozycjach „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”. 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 wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejszone o zyski z tytułu odwrócenia odpisów aktualizujących Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów”. 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.

Wbudowane instrumenty pochodne

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.

Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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.

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”.

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.

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 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 30 czerwca 2021 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.

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 wypływ 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.

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.

Płatności w formie akcji własnych

W Grupie nie występują płatności w formie akcji własnych.

Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne

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

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.

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 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 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.

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 odroczonego

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczonego 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 odroczonego ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczonego 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 odroczoney 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 podatku 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.

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 rozwodniających akcji zwykłych.

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.

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.

1.6.4 Dokonywanie amortyzacji

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%.

1.6.5 Ustalenie wyniku finansowego

Wynik finansowy Grupy za dany rok obrotowy jest ustalany zgodnie z Ustawą o Rachunkowości i obejmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, pozostałe przychody i koszty operacyjne, wynik ostrożnej wyceny aktywów i pasywów Grupy, wynik na operacjach finansowych i nadzwyczajnych oraz opodatkowanie.

1.6.6 Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Sprawozdania jednostek zależnych sporządzane są w oparciu o Polską Ustawę o Rachunkowości (UoR) za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej.

1.7 Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe roczne 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe roczne 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.

Spółka zmieniła zasady prezentacji sprawozdania dokonując zmiany zasad rachunkowości i prezentacji określonych pozycji w stosunku do okresu poprzedniego.

1.8 Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

nie dotyczy

Skonsolidowany bilans. Aktywa

(dane w tysiącach złotych)

	31.12.2022	31.12.2021	Noty
A. Aktywa trwałe	307 675	195 677	
I. Wartości niematerialne i prawne	30	40	
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	
2. Wartość firmy	-	-	
3. Inne wartości niematerialne i prawne	10	40	2.4
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	20	-	2.4
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	50 558	50 521	
– jednostki zależne	50 558	50 521	
III. Rzeczowe aktywa trwałe	20 211	534	
1. Środki trwałe	19 257	534	
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-	
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	19 202	425	2.5
c) urządzenia techniczne i maszyny	35	67	2.5
d) środki transportu	18	42	2.5
e) inne środki trwałe	2	-	2.5
2. Środki trwałe w budowie	-	-	
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	954	-	
IV. Należności długoterminowe	1 600	2 919	
1. Od jednostek powiązanych	-	-	
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	
3. Od pozostałych jednostek	1 600	2 919	
V. Inwestycje długoterminowe	226 660	140 557	
1. Nieruchomości	224 901	136 175	
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	
3. Długoterminowe aktywa finansowe	1 759	4 382	
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	-	-	
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-	-	
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	
d) w pozostałych jednostkach	1 759	4 382	
– udzielone pożyczki	1 759	4 382	
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 616	1 106	
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 428	1 106	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 188	-	

Małgorzata Szmyt

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

Marcin Misztal

.....
Data i podpis

Skonsolidowany bilans. Aktywa
(dane w tysiącach złotych)

	31.12.2022	31.12.2021	Noty
B. Aktywa obrotowe	235 052	376 339	
I. Zapasy	165 419	307 200	
1. Materiały	-	-	
2. Półprodukty i produkty w toku	126 054	275 300	
3. Produkty gotowe	26 060	30 519	
4. Towary	10 630	1 381	
5. Zaliczki na dostawy i usługi	2 675	-	
II. Należności krótkoterminowe	35 104	22 616	
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	
3. Należności od pozostałych jednostek	35 104	22 616	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	18 819	6 362	
– do 12 miesięcy	18 819	6 362	
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 560	4 292	
c) inne	11 725	11 962	
III. Inwestycje krótkoterminowe	29 457	44 329	
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	29 457	44 329	
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-	
b) w jednostkach stowarzyszonych	-	-	
c) w pozostałych jednostkach	-	1 474	
– udzielone pożyczki	-	1 474	
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	29 457	42 855	
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	24 515	12 400	
– inne środki pieniężne	4 942	30 455	
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 072	2 194	2.13
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-	
D. Udziały (akcje) własne	-	-	
Aktywa razem	542 727	572 016	

Małgorzata Szmyt

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

Marcin Misztal

.....
Data i podpis

Skonsolidowany bilans. Pasywa

(dane w tysiącach złotych)

	31.12.2022	31.12.2021	Noty
A. Kapitał (fundusz) własny	252 157	291 571	
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 700	9 700	
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	151 019	72 886	
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-	
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	173 994	173 994	
V. Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-96 278	-1 456	
VII. Zysk (strata) netto	13 722	36 447	
B. Kapitały mniejszości	-	-	
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	-	-	
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	290 570	280 445	
I. Rezerwy na zobowiązania	2 565	495	
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 626	487	
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	
3. Pozostałe rezerwy	939	8	2.9
– krótkoterminowe	939	8	
II. Zobowiązania długoterminowe	163 390	128 755	2.10
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-	
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	
3. Wobec pozostałych jednostek	163 390	128 755	
a) kredyty i pożyczki	96 503	80 667	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	62 337	42 617	
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	
d) zobowiązania wekslowe	-	-	
e) inne	4 550	5 471	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	120 767	151 195	
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	-	
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	120 767	151 195	
a) kredyty i pożyczki	5 985	40 548	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	
c) inne zobowiązania finansowe	12	-	
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	11 617	28 611	
– do 12 miesięcy	11 617	28 611	
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	94 980	77 308	
f) zobowiązania wekslowe	-	-	
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 302	927	
h) z tytułu wynagrodzeń	-	19	
i) inne	5 871	3 782	
IV. Rozliczenia międzyokresowe	3 848	-	
1. Ujemna wartość firmy	-	-	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	3 848	-	
– krótkoterminowe	3 848	-	
Pasywa razem	542 727	572 016	

Małgorzata Szmyt

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

Marcin Misztal

.....
Data i podpis

Skonsolidowany 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	132 250	56 764	
– od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	-	-	
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	131 069	56 764	
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 181	-	
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	111 839	41 896	
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	111 045	41 896	
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	794	-	
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	20 411	14 868	
D. Koszty sprzedaży	1 393	2 598	
E. Koszty ogólnego zarządu	12 338	10 758	
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	6 680	1 512	
G. Pozostałe przychody operacyjne	4 721	46 051	
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1	-	
II. Dotacje	-	-	
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	43 207	
IV. Inne przychody operacyjne	4 720	2 844	
H. Pozostałe koszty operacyjne	4 981	4 915	
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	348	-	
III. Inne koszty operacyjne	4 633	4 915	
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	6 420	42 648	
J. Przychody finansowe	12 382	1 254	
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	405	-	
a) od jednostek powiązanych	405	-	
II. Odsetki, w tym:	189	1 254	
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	212	-	
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	2 623	-	
V. Inne	8 953	-	
K. Koszty finansowe	11 176	7 520	
I. Odsetki, w tym:	9 493	5 965	
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	-	-	
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	26	-	
IV. Inne	1 657	1 555	
L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-	
M. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+L)	7 626	36 382	
N. Odpis wartości firmy	-	-	
O. Odpis ujemnej wartości firmy	-	-	
P. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-	
R. Zysk (strata) brutto (M-N+O+P)	7 626	36 382	
S. Podatek dochodowy	-6 096	-65	
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	
U. Zyski (straty) mniejszości	-	-	
W. Zysk (strata) netto (R-S-T-U)	13 722	36 447	

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

Marcin Misztal

.....
Data i podpis

Skonsolidowany 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	13 722	36 447	
II. Korekty razem	114 308	-76 094	
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-	
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	
3. Amortyzacja	2 233	239	
4. Odpisy wartości firmy	-	-	
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-	
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	206	-	
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 133	1 564	
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	60 486	-	
9. Zmiana stanu rezerw	4 552	-2 362	
10. Zmiana stanu zapasów	100 796	-37 687	
11. Zmiana stanu należności	-917	-8 215	
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-9 331	33 218	
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-6 297	- 486	
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	-45 553	-62 365	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	128 030	-39 647	
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	366 195	3 509	
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:	366 195	3 509	
a) Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	
b) w pozostałych jednostkach	366 195	3 509	
- zbycie aktywów finansowych	308 750	-	
- odsetki	57 445	3 509	
II. Wydatki	691 197	6 558	
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	11	-	
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	130 721	-	
3. Na aktywa finansowe, w tym:	560 465	6 558	
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	
b) w pozostałych jednostkach	560 465	6 558	
- nabycie aktywów finansowych	521 336	-	
- udzielone pożyczki długoterminowe	39 129	6 558	
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	- 325 002	-3 049	
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	379 156	90 202	
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	
2. Kredyty i pożyczki	93 181	58 500	
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	285 975	31 702	
II. Wydatki	195 146	35 049	
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	146 001	15 061	
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	40 590	18 070	
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	14	-	
8. Odsetki	8 541	1 918	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	184 010	55 153	
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)	-12 962	12 457	
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-12 962	12 457	
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	
F. Środki pieniężne na początek okresu	42 419	30 398	
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	29 457	42 855	
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	

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

Marcin Misztal

Data i podpis

Skonsolidowane 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)	291 571	253 543	
I.A. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	291 571	253 543	
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	
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	72 886	98 308	
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	78 133	-25 422	
a) zwiększenie (z tytułu)	78 133	10 733	
– podziału zysku (ustawowo)	46 623	-	
– korekty prezentacyjne	31 510	10 733	
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	36 155	
– pokrycia straty	-	36 155	
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	151 019	72 886	
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-	
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-	
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	173 994	173 994	
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-	
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	173 994	173 994	
7. Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-96 278	-28 459	
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-	
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-	
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	96 278	28 459	
8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	96 278	28 459	
a) zwiększenie (z tytułu)	-	10 733	
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	10 733	
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	37 736	
– zmiana struktury grupy kapitałowej	-	1 581	
– przeniesienie do zysków zatrzymanych	-	36 155	
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	96 278	1 456	
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-96 278	-1 456	
9. Wynik netto	13 722	36 447	
a) zysk netto	13 722	36 447	
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	252 157	291 571	
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 Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej

Dane przedstawiono w tabeli 2.1.

Tabela 2.1: Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej

Nazwa udziałowca	Akcje		udział %	w tym uprzywilejowane	
	liczba	wartość		liczba	wartość
Galtoco Investments Ltd.*	4850000	4 850 000	50,00%	-	-
Acico Investments Ltd.**	4850000	4 850 000	50,00%	-	-
Razem	9700000	9 700 000	100,00%	0	-

* bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

Po dniu 31 grudnia 2022 roku w strukturze akcjonariatu i2 Development S.A. nastąpiło połączenie spółki Acico z polską spółką Makima sp. z o.o. (spółka przejmująca).

2.2 Zapewnienie porównywalności danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem roku obrotowego

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

Spółka przy sporządzaniu raportu rocznego dokonywała przekształceń 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe roczne 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.

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

2.3 Informacje o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym nieuwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

W dniu 11 maja 2023 roku Zarząd spółki i2 Development S.A. z/s we Wrocławiu poinformował o dokonaniu całościowego przedterminowego wykupu obligacji serii K tj. wykupu 10.000 sztuk obligacji serii K Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł, kod ISIN: PLO222400031 („Obligacje”).

Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił w dniu płatności odsetek za XI okres odsetkowy poprzez zapłatę za każdą Obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej jednej Obligacji, tj. 1.000,00 zł powiększonej o należną kwotę odsetek narosłych do dnia wcześniejszego wykupu. Przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji, będących załącznikiem do Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 24 lipca 2020 r o emisji Obligacji, o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 49/2020 z dnia 24 lipca 2020 r.

W dniu 17.02.2023 roku Bulwar Staromiejski Sp. z o. o. oraz i2 JV Sp. z o. o. zawarły Umowę Kredytu Nieodnawialnego nr S/56/11/2022/1030/K/PH z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. na łączną kwotę 8 377 490,00 EUR.

W związku z całościową spłatą kredytu w dniu 11.05.2023 roku udzielonego przez Śląski Bank Spółdzielczy „Silesia” w Katowicach na podstawie umowy o kredyt inwestycyjny nr 001/20/4 z dn. 17.03.2020 wraz z późniejszymi

zmianami w tym samym dniu wygasło zobowiązanie wobec Banku z tyt. w/w kredytu i zwolnieniu uległy wszystkie ustanowione prawne zabezpieczenia.

2.4 Wartości niematerialne i prawne

2.4.1 Inne wartości niematerialne i prawne

Dane liczbowe przedstawiono w tabeli 2.2.

Tabela 2.2: Inne wartości niematerialne i prawne

	Stan na 31.12.2021	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2022
Wartość nabycia / kosztów wytworzenia	40	-	-	40
Umorzenie / amortyzacja	-	30	-	30
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	40	-30	-	10

2.4.2 Zaliczki na wartości niematerialne i prawne

Dane liczbowe przedstawiono w tabeli 2.3.

Tabela 2.3: Zaliczki na wartości niematerialne i prawne

	Stan na 31.12.2021	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2022
Wartość nabycia / kosztów wytworzenia	-	20	-	20
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	-	20	-	20

2.5 Rzeczowe aktywa trwałe. Środki trwałe

2.5.1 Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej

Dane liczbowe przedstawiono w tabelach 2.4 i 2.5

Tabela 2.4: Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej. Zwiększenia i zmniejszenia wartości z tytułu nabycia za rok bieżący

	Nabycie/zbycie	Aktualizacja wartości	Przemieszczenie wewnętrzne	Przyjęte w leasing (dzierżawę)	Inne
Zwiększenia	18 777	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-

Tabela 2.5: 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	425	18 777	-	19 202
Umorzenie / amortyzacja	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	425	18 777	-	19 202

2.5.2 Urządzenia techniczne i maszyny

Dane liczbowe przedstawiono w tabeli 2.6

Tabela 2.6: Zmiana stanu wartości stanu urządzeń technicznych i maszyn za rok bieżący

	Stan na 31.12.2021	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2022
Wartość nabycia / kosztów wytworzenia	67	-	-	67
Umorzenie / amortyzacja	-	32	-	32
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	67	-32	-	35

2.5.3 Środki transportu

Dane liczbowe przedstawiono w tabeli 2.7

Tabela 2.7: Zmiana stanu wartości środków transportu za rok bieżący

	Stan na 31.12.2021	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2022
Wartość nabycia / kosztów wytworzenia	42	-	-	42
Umorzenie / amortyzacja	-	24	-	24
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	42	-24	-	18

2.5.4 Inne środki trwałe

Dane liczbowe przedstawiono w tabelach 2.8 i 2.9

Tabela 2.8: Inne środki trwałe. Zwiększenia i zmniejszenia wartości z tytułu nabycia za rok bieżący

	Nabycie/zbycie	Aktualizacja wartości	Przemieszczenie wewnętrzne	Przyjęte w leasing (dzierżawę)	Inne
Zwiększenia	2	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-

Tabela 2.9: Zmiana wartości innych środków trwałych za rok bieżący

	Stan na 31.12.2021	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2022
Wartość nabycia / kosztów wytworzenia	-	2	-	2
Umorzenie / amortyzacja	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	-	2	-	2

2.6 Środki trwałe używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy, leasingu, nieumarzane

Na dzień 31 grudnia 2022 Spółki Grupy są stroną następujących umów leasingowych:

- samochód osobowy Ford Tourneo - umowa zawarta w 2019 roku, do sierpnia 2023 roku,
- samochód osobowy Audi Q3 – umowa zawarta w 2021 roku, do grudnia 2025;

Na dzień 31 grudnia 2022 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

2.7 Posiadane papiery wartościowe

W 2022 roku miały miejsce następujące zdarzenia związane z wyemitowanymi przez Grupę i2 Development S.A. dłużnymi papierami wartościowymi:

W dniu 31 marca 2022 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału 6.045 (słownie: sześć tysięcy czterdzieści pięć) zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „O”, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 6.045.000,00 (słownie: sześć milionów czterdzieści pięć tysięcy 00/100) złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 13 lutego 2025 roku („Obligacje”).

Zabezpieczeniem Obligacji stanowiąc będzie: hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji (rozszerzenie hipoteki ustanawianej przy emisji obligacji serii „L”, „M” oraz „N”), a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez Emitenta weksła własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.

W dniu 19 sierpnia 2022 roku Zarząd Wielka 27 Sp. z o. o. podjął uchwałę nr 1 w sprawie emisji obligacji serii A, w której postanowił wyemitować 2.900 (słownie: dwa tysiące dziewięćset) zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) euro każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 2.900.000,00 (słownie: dwa miliony dziewięćset tysięcy) euro, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 975,00 (słownie: dziewięćset siedemdziesiąt pięć) euro.

W dniu 19 sierpnia 2022 roku Zarząd Wielka 27 Sp. z o. o. podjął uchwałę nr 2 w sprawie przydziału 2.100 (słownie: dwa tysiące sto) obligacji serii A dla funduszu CVI Ipopema Re Debt Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie oraz uchwałę nr 3 w sprawie przydziału 800 (słownie: osiemset) obligacji serii A dla Funduszu Długu Korporacyjnego Rentier Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.

Emisje obligacji na dzień 31 grudnia 2022 roku:

- Seria K; data emisji 13.08.2020; kwota 10 000 000,00 PLN; data wykupu: 11.08.2023;
- Seria L; data emisji 16.03.2021; kwota 17 939 000,00 PLN; data wykupu: 16.03.2024;
- Seria M; data emisji 16.04.2021; kwota 9 608 000,00 PLN; data wykupu: 16.03.2024;
- Seria N; data emisji 30.07.2021; kwota 4 901 000,00 PLN; data wykupu: 25.02.2025;
- Seria O; data emisji 31.03.2021; kwota 6 045 000,00 PLN; data wykupu: 13.02.2025;
- Seria A; data emisji 19.08.2022; kwota 2 900 000,00 EUR; data wykupu: 28.02.2025;

2.8 Inne rozliczenia międzyokresowe (pasywa)

Dane przedstawiono w tabeli 2.10.

Tabela 2.10: Inne rozliczenia międzyokresowe (pasywa)

Wyszczególnienie	Długoterminowe	Krótkoterminowe
inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	-	3 848
Razem	-	3 848

2.9 Rezerwy na zobowiązania oraz ich wykorzystanie

Dane przedstawiono w tabeli 2.11.

2.10 Spłata zobowiązań długoterminowych w latach 2024 – 2028 i dalszych

Dane przedstawiono w tabeli 2.12.

Tabela 2.11: Rezerwy na zobowiązania oraz ich wykorzystanie

Rezerwy	Stan na 31.12.2021	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie (uznanie za zbędną)	Stan na 31.12.2022
Długoterminowe	-	-	-	-	-
– na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-	-	-
– na pozostałe koszty	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	8	931	-	-	939
– na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-	-	-
– na pozostałe koszty	8	931	-	-	939
Razem	8	931	-	-	939

Tabela 2.12: Spłata zobowiązań długoterminowych w latach 2024 – 2028 i dalszych

	Spłata przypadająca na lata						Razem
	2024	2025	2026	2027	2028	kolejne lata	
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-	-
Wobec pozostałych jednostek	67 894	78 897	3 756	2 215	924	9 704	163 390
– kredyty i pożyczki	25 573	54 331	3 756	2 215	924	9 704	96 503
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37 771	24 566	-	-	-	-	62 337
– inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-	-
– zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-	-
– inne	4 550	-	-	-	-	-	4 550
Razem	67 894	78 897	3 756	2 215	924	9 704	163 390

2.11 Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostek powiązanych

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w Grupie obowiązywały poniższe umowy wsparcia, poręczenia i gwarancje korporacyjne:

- 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 jedynego 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.
- W dniu 16 marca 2021 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał przydziału 17.939 sztuk zabezpieczonych obligacji serii L, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda obligacja i 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 SA podjął uchwałę w sprawie przydziału 9 608 (dziewięć tysięcy sześćset osiem) zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „M”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 9.608.000,00 (dziewięć milionów sześćset osiem tysięcy) złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej.

towej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 16 marca 2024 roku („Obligacje”).

Zabezpieczenie Obligacji stanowi hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji (rozszerzenie hipoteki ustanawianej przy emisji obligacji serii „L”), a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez Emitenta weksła własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji Obligacji zostaną wykorzystane zostały 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 13 sierpnia 2021 roku Zarząd I2 Development SA podjął uchwałę w sprawie przydziału 4901 (cztery tysiące dziewięćset jeden) zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „N”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 4.901.000,00 (cztery miliony dziewięćset jeden tysięcy) złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 13 lutego 2025 roku („Obligacje”).

Zabezpieczeniem Obligacji stanowi hipoteka, ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji (rozszerzenie hipoteki ustanawianej przy emisji obligacji serii „L” i „M”), a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez Emitenta weksła własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji Obligacji zostały 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.

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

Poręczenia weksłowe

- W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie weksłowe wraz z deklaracją weksłową, 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.

2.12 Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w Grupie obowiązywały poniższe umowy wsparcia, poręczenia i gwarancje korporacyjne:

- 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 weksłową, 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 jedynego współnika 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.
- W dniu 16 marca 2021 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał przydziału 17.939 sztuk zabezpieczonych obligacji serii L, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda obligacja i 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 SA podjął uchwałę w sprawie przydziału 9 608 (dziewięć tysięcy sześćset osiem) zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „M”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 9.608.000,00 (dziewięć milionów sześćset osiem tysięcy) złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 16 marca 2024 roku („Obligacje”).

Zabezpieczenie Obligacji stanowi hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji (rozszerzenie hipoteki ustanawianej przy emisji obligacji serii „L”), a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez Emitenta weksła własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji Obligacji zostaną wykorzystane zostały 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 13 sierpnia 2021 roku Zarząd I2 Development SA podjął uchwałę w sprawie przydziału 4 901 (cztery tysiące dziewięćset jeden) zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „N”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 4.901.000,00 (cztery miliony dziewięćset jeden tysięcy) złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 13 lutego 2025 roku („Obligacje”).

Zabezpieczeniem Obligacji stanowi hipoteka, ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji (rozszerzenie hipoteki ustanawianej przy emisji obligacji serii „L” i „M”), a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez Emitenta weksła własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji Obligacji zostały 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.

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

Poręczenia weksłowe

- W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie weksłowe 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.

2.13 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Dane przedstawiono w tabeli 2.13.

Tabela 2.13: 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	2 194	2 878	-	5 072
– kredyty	-	-	-	-
– obligacje	-	-	-	-
– inne	2 194	2 878	-	5 072
Razem	2 194	2 878	-	5 072

2.14 Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto

Dane przedstawiono w tabeli 2.14.

Tabela 2.14: Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto

Wyszczególnienie	Za rok 2021			Za rok 2022				
	w kraju	Unia	Eksport	Razem	w kraju	Unia	Eksport	Razem
działalność deweloperska	38 853	-	-	38 853	50 966	-	-	50 966
działalność budowlana	17 307	-	-	17 307	70 067	-	-	70 067
działalność pozostała	604	-	-	604	11 217	-	-	11 217
Razem	56 764	-	-	56 764	132 250	-	-	132 250

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

Dane przedstawiono w tabeli 2.15.

Tabela 2.15: Dane o kosztach rodzajowych i koszcie wytworzenia produktów na własne potrzeby

Wyszczególnienie	Za rok 2022	Za rok 2021
Amortyzacja	2 215	239
Zużycie materiałów i energii	13 895	23 077
Usługi obce	110 145	63 581
Podatki i opłaty	1 103	1 645
– w tym podatek akcyzowy	-	-
Wynagrodzenia	1 745	6 563
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	247	-
– w tym emerytalne	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	2 339	652
Koszty rodzajowe razem	131 689	95 757
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-

2.16 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 NPB nr 252/A/NBP/2022 z dnia 30 grudnia 2022 roku URO=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.

2.17 Informacje o połączeniu jednostki powiązanej

W maju 2022 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował połączenie spółki i2D Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) ze Spółkami: i2 Development Sp. z o.o. oraz i2 Finanse Sp. z o.o. (jako spółek przejmowanych) poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą. Połączenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy. W wyniku połączenia w spółce i2D Sp. z o.o. został podwyższony kapitał zakładowy do 520.000,00 zł.

2.18 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.

2.19 Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

Dane przedstawiono w tabeli 2.16.

Tabela 2.16: Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

Wyszczególnienie	Za rok 2022			Za rok 2021		
	kobiety	mężczyźni	Razem	kobiety	mężczyźni	Razem
Pracownicy umysłowi	12	6	18	16	5	21
Pracownicy fizyczni	-	-	0	-	-	0
Razem	12	6	18	16	5	21
W tym: uczniowie	-	-	0	-	-	0
Urlop wychowawczy i macierzyński	-	-	0	-	-	0

2.20 Koszty wynagrodzeń, wynagrodzenia z zysku wypłacone lub należne organom

Dane przedstawiono w tabeli 2.17.

Tabela 2.17: Koszty wynagrodzeń, wynagrodzenia z zysku wypłacone lub należne organom

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	203	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Organ administrujący	-	-	-	-	-	-
Razem	147	203	-	-	-	-

2.21 Wynagrodzenia firmy audytorskiej

Dane przedstawiono w tabeli 2.18.

Tabela 2.18: Wynagrodzenia firmy audytorskiej

Wyszczególnienie	Wartość
Obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej	40
Inne usługi poświadczające	-
Usługi doradztwa podatkowego	-
Pozostałe usługi	-
Razem	40

badanie JSF 30 tys netto
badanie SSF 10 tys netto

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

Marcin Misztal

.....
Data i podpis

Spis tabel

2.1	Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej	27
2.2	Inne wartości niematerialne i prawne	28
2.3	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	28
2.4	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej. Zwiększenia i zmniejszenia wartości z tytułu nabycia za rok bieżący	28
2.5	Zmiana stanu wartości budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej za rok bieżący	28
2.6	Zmiana stanu wartości stanu urządzeń technicznych i maszyn za rok bieżący	29
2.7	Zmiana stanu wartości środków transportu za rok bieżący	29
2.8	Inne środki trwałe. Zwiększenia i zmniejszenia wartości z tytułu nabycia za rok bieżący	29
2.9	Zmiana wartości innych środków trwałych za rok bieżący	29
2.10	Inne rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	30
2.11	Rezerwy na zobowiązania oraz ich wykorzystanie	31
2.12	Splata zobowiązań długoterminowych w latach 2024 – 2028 i dalszych	31
2.13	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33
2.14	Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (ryunki geograficzne) przychodów netto	34
2.15	Dane o kosztach rodzajowych i koszcie wytworzenia produktów na własne potrzeby	34
2.16	Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych	35
2.17	Koszty wynagrodzeń, wynagrodzenia z zysku wypłacone lub należne organom	35
2.18	Wynagrodzenia firmy audytorskiej	35