

***Sprawozdanie finansowe
i2 Development Spółka akcyjna***

Za okres od 01 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku

Wrocław, 22 lutego 2025 r.

Oświadczenie kierownictwa

Stosownie do artykułu 4 oraz 52 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, Kierownik jednostki **i2 Development Spółka Akcyjna** przedstawia sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31 grudnia 2024 roku, na które składa się:

- Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2024;
- Rachunek zysków i strat za okres 1 stycznia 2024 – 31 grudnia 2024;
- Rachunek przepływów pieniężnych za okres 1 stycznia 2024 – 31 grudnia 2024;
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres 1 stycznia 2024 – 31 grudnia 2024;
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

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

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

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

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

SPIS TREŚCI

OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA	2
A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA.....	4
1. INFORMACJE OGÓLNE	4
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI	5
B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE	17
1. BILANS	17
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY).....	21
3. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA).....	22
4. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM	24
C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	26
1. DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI.....	26
2. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY	26
3. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM NIEUWZGLĘDNIONE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.....	26
4. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	26
5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	26
6. ZMIANY W DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWACH FINANSOWYCH	27
7. POSIADANE PAPIERY WARTOŚCIOWE	27
8. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	27
9. DANE O KOSZTACH RODZAJOWYCH I KOSZCIE WYTWORZENIA PRODUKTÓW NA WŁASNE POTRZEBY	28
10. WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE LUB 20% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW	28
11. KURSY WALUT PRZYJĘTE DO WYCENY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	28
12. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU	29
13. KOSZTY WYNAGRODZEŃ, WYNAGRODZENIA Z ZYSKU WYPŁACONE LUB NALEŻNE ORGANOM	29
14. WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ.....	29
15. INNE ISTOTNE INFORMACJE	29

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Development Spółka akcyjna („Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 26 czerwca 2012 roku jako Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

W dniu 29 sierpnia 2014 roku zarejestrowano w KRS przekształcenie w spółkę akcyjną.

W dniu 13 lipca 2015 roku zarejestrowano zmianę nazwy spółki na i2 Development S.A.

Spółka wpisana została do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000520460.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 022010257.

Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer 8971785953.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy placu Jana Pawła II 15.

1.1. Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Podstawowym przedmiotem działalności spółki i2 Development S.A. jest:

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

1.2. Czas trwania działalności jednostki

Okres trwania działalności oznaczony został na czas nieokreślony.

1.3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie sporządzono za okres 1 stycznia 2024 r. – 31 grudnia 2024 r.

1.4. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

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

1.5. Założenie kontynuacji działalności

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

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

1.6. Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek

W okresie za jaki sporządzono sprawozdanie finansowe i2 Development S.A. połączyła się ze spółką Tremezzo Sp z o.o. Połączenie nastąpiło metodą nabycia.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 01 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 w oparciu o Polską Ustawę o Rachunkowości (UoR).

2.2. 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 pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania do użytkowania. Stawki amortyzacji wynikają z okresów ekonomicznej użyteczności aktywów.

Stawki amortyzacyjne w spółce 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 używania.

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

Nieruchomość inwestycyjna w budowie

Spółka 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. Wartość godziwa ustalana jest na podstawie niezależnych wycen rzeczoznawców skorygowanych do stopnia zawansowania robót.

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 Spółka ocenia, czy dana wartość niematerialna ma ograniczony czy nie określony 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.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiekolwiek 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 co rocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka 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 Spółka 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, Spółka 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 Spółki, 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 Spółka wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

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

- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane według skorygowanej ceny nabycia ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej,
- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji ujmowane są w rachunku zysków i strat,
- aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji ujmowane są w rachunku zysków i strat,
- pożyczki i należności własne wyceniane według skorygowanej ceny nabycia ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej Należności, o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty.

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 Spółka 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 Spółki 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

Kredyty bankowe ujmuje się w księgach:

- kredyty w walucie polskiej – w wysokości zadłużenia, według wartości nominalnej, powiększonej o odsetki na dzień bilansowy a nie pobrane przez bank,
- kredyty w walucie obcej – w wysokości zadłużenia, według wartości nominalnej waluty obcej, przeliczonej na walutę polską. Zadłużenie na dzień bilansowy wycenia się po kursie średnim NBP, ustalonym na ten dzień dla poszczególnych walut obcych.

Pożyczki wycenia się według ceny nabycia, powiększonej o odsetki należne do zapłaty na dzień bilansowy, pomniejszone o spłatę wartości nominalnej.

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:

- taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub
- zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub
- zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień 30 czerwca 2022 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.

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

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania finansowe 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 Spółce ciąży istniejący obowiązek prawny lub zwyczajowy wynikający ze zdarzeń przeszłych oraz gdy jest prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wpływ korzyści ekonomicznych i można wiarygodnie oszacować ich wartość. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy

ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany, jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe

Spółka w swoich regulaminach nie ma wpisanych praw do nagród jubileuszowych lub odpraw emerytalnych. Z uwagi na niewielkie ewentualne wysokości takich rezerw Spółka zdecydowała ich nie tworzyć.

Płatności w formie akcji własnych

W Spółce nie występują płatności w formie akcji własnych.

Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne

Spółka nie przeznaczza zysku na cele pracownicze lub fundusze specjalne.

Zysk przeznaczany 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 Spółka 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 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. Spółka rozpoznaje przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność przez kupującego.

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

Przychody z tytułu odsetek

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 Spółki oraz część odroczonego, stanowiąca zmianę stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie.

Podatek odroczony

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

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania niemającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu,

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy

transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

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

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

Spółka 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 dochodowego 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.

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 umowy.

Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe

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

Aktywa z tytułu umowy o wykonanie prac budowlanych

Jako pozycję wycena kontraktów budowlanych Spółka wykazuje wartość sprzedaży nefakturowanej wynikającej z rozliczenia długoterminowych kontraktów. Sprzedaż nefakturowana 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).

Spółka 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.

2.3. Dokonywanie amortyzacji

Środki trwałe są amortyzowane liniowo począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania do użytkowania.

Stawki amortyzacji wynikają z okresów ekonomicznej użyteczności aktywów.

Stawki amortyzacyjne w Spółce 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%.

2.4. Ustalenie wyniku finansowego

Wynik finansowy Spółki 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 Spółki, wynik na operacjach finansowych i nadzwyczajnych oraz opodatkowanie.

2.5. 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

Nie dokonywano zmian.

2.6. Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

Nie dotyczy.

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. BILANS

AKTYWA

[w tysiącach złotych]	Stan na 31 grudnia 2024 roku	Stan na 31 grudnia 2023 roku
Aktywa trwałe	909 406	858 446
I. Wartości niematerialne i prawne	423	0
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0
2. Wartość firmy	423	0
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0	0
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0	0
II. Rzeczowe aktywa trwałe	195	258
1. Środki trwałe	195	258
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0	0
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	195	258
c) urządzenia techniczne i maszyny	0	0
d) środki transportu	0	0
e) inne środki trwałe	0	0
2. Środki trwałe w budowie	0	0
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0
III. Należności długoterminowe	0	0
1) Od jednostek powiązanych	0	0
2) Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
3) Od pozostałych jednostek	0	0
IV. Inwestycje długoterminowe	891 199	840 000
1. Nieruchomości	0	0
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	891 199	840 000
a) w jednostkach powiązanych	888 145	840 000
- udziały lub akcje	282 758	279 808
- inne papiery wartościowe	0	0
- udzielone pożyczki	159 843	114 242
- inne długoterminowe aktywa finansowe	445 544	445 950
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
c) w pozostałych jednostkach	3 054	0
- udziały lub akcje	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0
- udzielone pożyczki	3 054	0
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 589	18 188
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 137	17 635
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	452	553
Aktywa obrotowe	7 069	19 596
I. Zapasy	0	10 054
1. Materiały	0	0
2. Półprodukty i produkty w toku	0	0
3. Produkty gotowe	0	0

i2 Development S.A. we Wrocławiu
Sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku

4. Towary	0	10 044
5. Zaliczki na dostawy	0	11
II. Należności krótkoterminowe	194	5 507
1) Należności od jednostek powiązanych	9	5 103
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	9	5 103
- do 12 miesięcy	9	5 103
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b) inne	0	0
2) Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0	0
- do 12 miesięcy	0	0
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b) inne	0	0
3) Należności od pozostałych jednostek	185	404
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	28	44
- do 12 miesięcy	28	44
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	86	282
c) inne	71	78
d) dochodzone na drodze sądowej	0	0
III. Inwestycje krótkoterminowe	6 206	2 386
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 206	2 386
a) w jednostkach powiązanych	0	0
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
c) w pozostałych jednostkach	0	0
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 206	2 386
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	12	19
– inne środki pieniężne	6 194	2 367
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	669	1 648
AKTYWA RAZEM	916 475	878 042

PASYWA

[w tysiącach złotych]	Stan na 31 grudnia 2024 roku	Stan na 31 grudnia 2023 roku
Kapitał własny	247 400	284 081
I. Kapitał podstawowy	9 700	9 700
II. Kapitał zapasowy	99 444	71 602
III. Kapitał z aktualizacji wyceny	943	943
IV. Pozostałe kapitały rezerwowe	173 994	173 994
V. Różnice kursowe z przeliczenia	0	0
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
VII. Zysk (strata) netto	-36 682	27 843
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	669 075	593 960
I. Rezerwy na zobowiązania	55 572	53 716
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	55 572	53 716
2. Pozostałe rezerwy	0	0
II. Zobowiązania długoterminowe	601 580	535 314
1. Wobec jednostek powiązanych	546 944	487 626
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
3. Wobec pozostałych jednostek	54 636	47 688
a) kredyty i pożyczki	5 136	9 195
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	49 500	38 493
c) inne zobowiązania finansowe	0	0
d) zobowiązania wekslowe	0	0
e) inne	0	0
III. Zobowiązania krótkoterminowe	11 923	4 931
1) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	25	25
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0	0
- do 12 miesięcy	0	0
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b) inne	25	25
2) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0	0
- do 12 miesięcy	0	0
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b) inne	0	0
3) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	11 899	4 906
a) kredyty i pożyczki	0	3 600
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 946	0
c) inne zobowiązania finansowe	0	0
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	931	177
- do 12 miesięcy	931	177
- powyżej 12 miesięcy	0	0
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0	0
f) zobowiązania wekslowe	0	0
g) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	15	1 120
h) z tytułu wynagrodzeń	0	0
i) inne	7	8

i2 Development S.A. we Wrocławiu
Sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku

4. Fundusze specjalne	0	0
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0	0
PASYWA RAZEM	916 475	878 042

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)

[w tysiącach złotych]	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów	17 499	11 068
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 005	11 068
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów	15 494	0
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów	11 225	0
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0	0
II. Wartość sprzedanych towarów	11 225	0
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	6 274	11 068
D. Koszty sprzedaży	0	0
E. Koszty ogólnego zarządu	6 467	4 928
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	-193	6 140
G. Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	45	47
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0
II. Dotacje	0	0
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0
IV. Inne przychody operacyjne	45	47
H. Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	67	1 471
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0
III. Inne koszty operacyjne	67	1 471
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	-215	4 716
J. Przychody finansowe, w tym:	9 442	77 346
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0	0
- od jednostek powiązanych	0	0
II. Odsetki, w tym:	9 432	6 731
- od jednostek powiązanych	9 168	6 697
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0	0
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	70 603
V. Inne	9	12
K. Koszty finansowe, w tym:	43 427	42 911
I. Odsetki, w tym:	42 000	39 770
- od jednostek powiązanych	37 966	32 085
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0	1 004
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	406	0
IV. Inne	1 021	2 137
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	-34 200	39 151
M. Podatek dochodowy	2 481	11 308
I. Część bieżąca	126	0
II. Część odroczone	2 355	11 308
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0	0
O. Zysk (Strata) Netto (L-M-N)	-36 682	27 843

3. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

[w tysiącach złotych]	Stan na 31 grudnia 2024 roku	Stan na 31 grudnia 2023 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-36 682	27 843
Korekty razem	51 496	-17 414
Amortyzacja	63	72
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odpisy ujemnej wartości firmy	0	0
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	32 578	32 966
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	406	-70 603
Zmiana stanu rezerw	1 856	17 359
Zmiana stanu zapasów	10 054	38
Zmiana stanu należności	5 314	9 236
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-354	-1 649
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 578	-5 838
Inne korekty	0	1 006
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	14 815	10 428
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	43 610	56 215
Zbycie wartości niem.i prawnych oraz rzeczowych aktyw.trwałych	0	0
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz WNiP	0	0
Z aktywów finansowych, w tym:	43 610	56 215
a) w jednostkach powiązanych	43 150	56 215
- zbycie aktywów finansowych	5	0
- dywidendy	0	0
- spłata pożyczek	41 040	53 679
- odsetki	2 105	2 536
- inne wpływy z aktywów finansowych	0	0
b) w jednostkach pozostałych	460	0
- spłata pożyczek	460	0
- odsetki	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	0
Wydatki	39 695	65 390
Nabycie wartości niem.i prawnych oraz rzeczowych aktyw.trwałych	0	6
Nabycie inwestycji w nieruchomości oraz WNiP	0	0
Na aktywa finansowe, w tym:	39 695	65 384
a) w jednostkach powiązanych	38 810	65 384
- nabycie aktywów finansowych	15	2
- udzielone pożyczki	38 795	65 382
b) w jednostkach pozostałych	885	0
- nabycie aktywów finansowych	0	0
- udzielone pożyczki	885	0
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	3 915	-9 175
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	69 385	68 615
Wpływy netto z wydania udziałów	0	0
Kredyty i pożyczki	56 645	64 265
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12 740	4 350
Wydatki	84 296	69 733
Nabycie udziałów własnych	0	0

i2 Development S.A. we Wrocławiu
Sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku

Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0
Inne wypłaty dla właścicieli z tyt.podziału zysku	0	0
Splata kredytów i pożyczek	52 260	48 910
Wykup dłużnych papierów wartościowych	27 547	10 000
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	0	0
Odsetki	4 489	10 823
Inne wydatki finansowe	0	0
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-14 910	-1 118
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 820	135
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 386	2 251
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	6 206	2 386
o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

4. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

[w tysiącach złotych]	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	284 081	256 239
I.A. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	284 081	256 239
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 700	9 700
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
– wydania udziałów (emisji akcji)	0	0
– inne	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
– umorzenia udziałów (akcji)	0	0
– inne	0	0
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 700	9 700
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	71 602	131 894
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	27 843	-60 292
a) zwiększenie (z tytułu)	27 843	0
– podziału zysku (ustawowo)	27 843	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	60 292
– pokrycia straty	0	60 292
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	99 444	71 602
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	943	943
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	0
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	943	943
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	173 994	173 994
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	0
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	173 994	173 994
5. Różnice kursowe z przeliczenia	0	0
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	27 843	-60 292
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	27 843	0
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	27 843	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
– podziału zysku (ustawowo)	0	0
– inne	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	27 843	0
– pokrycia straty	0	0
– inne	27 843	0
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0	60 292
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0	60 292
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	60 292
– pokrycia straty	0	60 292
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0
7. Wynik netto	-36 682	27 843
a) zysk netto	0	27 843
b) strata netto	36 682	0
c) zaliczki na dywidendę	0	0

II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	247 400	284 081
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0	0

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI

Tabela 1: Dane o strukturze kapitału podstawowego jednostki

Nazwa udziałowca	Akcje			W tym uprzywilejowane	
	liczba	wartość	udział %	liczba	wartość
Galtoco Investments Ltd.*	4850000	4.850.000,00	50,00%	-	-
Makima Sp. z o.o.**	4850000	4.850.000,00	50,00%	-	-
Razem	9700000	9.700.000,00	100,00%	-	-

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

**pośrednio przez Marcina Misztala

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

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

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku.

3. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM NIEUWZGLĘDNIONE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Nie wystąpiły.

4. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

W 2024 roku w związku z połączeniem ze spółką Tremezzo Sp. z o.o. wystąpiła wartość firmy w wysokości 430.582,00 z okresem umarzenia 5 lat.

5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

5.1. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej

Tabela 2: Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej

	Stan na 31-12-2023	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31-12-2024
Wartość nabycia/kosztów wytworzenia	632	-	-	632
Umorzenie/amortyzacja	374	63	-	437
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	258	-63	-	195

5.2. Inne środki trwałe

Tabela 3: Inne środki trwałe

	Stan na 31-12-2023	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31-12-2024
Wartość nabycia/kosztów wytworzenia	108	-	-	108
Umorzenie/amortyzacja	108	0	-	108
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	0	0	-	0

6. ZMIANY W DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWACH FINANSOWYCH

W okresie sprawozdawczym zmieniła się wartość udzielonych pożyczek. Udzielono pożyczek o wartości 39.680 tys. zł; zostały spłacone pożyczki na kwotę 41.500 tys. zł oraz naliczono odsetki.

7. POSIADANE PAPIERY WARTOŚCIOWE

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 stanowić 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 weksla własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.

W dniu 14 marca 2024 roku zostały spłacone obligacje serii M i L o wartości 27 547 000,00 zł.

Emisje obligacji na dzień 31 grudnia 2024 roku:

- 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.

W wyniku połączenia ze spółką Tremezzo Sp. z o.o. Spółka przejęła wyemitowane obligacje:

- Seria A; data emisji 07.05.2024; kwota 25 000 000,00 PLN; data wykupu: 06.07.2027;
- Seria B; data emisji 02.07.2024; kwota 24 500 000,00 PLN; data wykupu: 06.07.2027.

8. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Tabela 4: Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2023	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na 31-12-2024
Różnica między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie, w tym:	1 648	656	1 635	669
- kredyty	-	-	-	-

- obligacje	-	-	-	-
- inne	1 648	656	1 635	669
Razem	1 648	656	1 635	669

9. DANE O KOSZTACH RODZAJOWYCH I KOSZCIE WYTWORZENIA PRODUKTÓW NA WŁASNE POTRZEBY

Tabela 5: Dane o kosztach rodzajowych i koszcie wytworzenia produktów na własne potrzeby

Wyszczególnienie	Za rok 2024	Za rok 2023
Amortyzacja	63	72
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	45	39
Usługi obce	5 734	3 831
Podatki i opłaty	62	127
Wynagrodzenia	468	719
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	81	134
Pozostałe koszty rodzajowe	14	6
Wartość sprzedanych towarów	11 225	0
Koszty rodzajowe razem	17 692	4 928
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0	0

10. WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE LUB 20% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. udział 100%
 Wratislavia Project FIZ AN udział 100%
 i2D sp. z o.o. udział 100%
 Wielka 27 sp. z o.o. udział 100%
 Marysia Development s.l. udział 100%
 Armii Krajowej 7 sp. z o.o. udział 100%
 Bulwar Staromiejski sp. z o.o. udział 100%
 Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o. udział 100%
 Stalova sp. z o.o. udział 100%
 Stawowa21 sp. z o.o. udział 100%
 Piłsudskiego sp. z o.o. udział 100%

11. 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, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2024: 4,2738 PLN/EUR, 31.12.2023: 4,3480 PLN/EUR

Na dzień 31 grudnia 2024 roku w Spółce wystąpiły transakcje zawarte w walutach obcych, do wyceny, których zastosowano następujący kurs wynikający z tabeli NPB nr 251/A/NBP/2024 z dnia 30 grudnia 2024 roku EURO=4,2738

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w Spółce wystąpiły transakcje zawarte w walutach obcych, do wyceny, których zastosowano następujący kurs wynikający z tabeli NPB nr 251/A/NBP/2023 z dnia 29 grudnia 2023 roku EURO=4,3480

Kursy zastosowane dla pozycji: Udzielone pożyczki, środki na rachunkach bankowych

12. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU

Tabela 6: Informacje o przeciętnym zatrudnieniu

Wyszczególnienie	Za rok 2024			Za rok 2023		
	kobiety	mężczyźni	Razem	kobiety	mężczyźni	Razem
Pracownicy umysłowi	9	1	10	11	1	12
Pracownicy fizyczni	-	-	-	-	-	-
Razem	9	1	10	11	1	12

13. KOSZTY WYNAGRODZEŃ, WYNAGRODZENIA Z ZYSKU WYPŁACONE LUB NALEŻNE ORGANOM

Tabela 7: Koszty wynagrodzeń, wynagrodzenia z zysku wypłacone lub należne organom

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia - koszty		Wypłacone odsetki		Wypłaty z zysku	
	Za rok 2024	Za rok 2023	Za rok 2024	Za rok 2023	Za rok 2024	Za rok 2023
Zarząd	-	-	-	-	-	-
Rada nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Organ administrujący	-	-	-	-	-	-
Razem	-	-	-	-	-	-

14. WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

Tabela 8: Wynagrodzenie firmy audytorskiej

Wyszczególnienie	Wartość
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki	60
Inne usługi poświadczające	-
Usługi doradztwa podatkowego	-
Pozostałe usługi	-
Razem	60

15. INNE ISTOTNE INFORMACJE

W lutym 2022 r. miała miejsce inwazja Rosji na Ukrainę, co miało istotny wpływ na sytuację polityczno-gospodarczą na terytorium Ukrainy oraz wprowadzenie przez Prezesa Rady Ministrów stopnia alarmowego CRP na terytorium Polski dotyczącego zagrożeń wystąpieniem zdarzenia o charakterze terrorystycznym. W wyniku tego Państwa Unii Europejskiej oraz USA i inne objęły Rosję szeregiem sankcji gospodarczych i politycznych, a do Polski napłynęła istotna fala emigrantów z Ukrainy. Sytuacja ta miała niewątpliwy wpływ na sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Konflikt rosyjsko-ukraiński negatywnie wpłynął na zachowania rynków finansowych i gospodarek na całym świecie. Spółka prowadzi działalność głównie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, sytuacja na Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Ocena wpływu jest na dzień dzisiejszy mocno utrudniona, a to w związku z dużą zmiennością sytuacji. Zarząd Spółki nie jest w stanie oszacować jednoznacznie skali wpływu wojny na Ukrainie na działalność Spółki.

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Wrocław, 22 lutego 2025 roku