



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
**GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A.**  
**ZA ROK 2014**

## **INFORMACJE OGÓLNE**

### **I. Dane jednostki dominującej:**

Nazwa:	<b>BBI Development S.A. (dalej: Spółka)</b>
Forma prawna:	<b>Spółka akcyjna</b>
Siedziba:	<b>ul. Emilii Plater 28, 00-688 Warszawa</b>
Kraj rejestracji:	<b>Polska</b>
Podstawowy przedmiot działalności:	- Działalność holdingów finansowych - Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych - Pozostała finansowa działalność usługowa - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy,
Numer statystyczny REGON:	010956222
Numer KRS:	000033065

### **II. Czas trwania grupy kapitałowej:**

Spółka dominująca BBI Development S.A. i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

### **III. Okresy prezentowane**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku dla skonsolidowanego rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

### **IV. Skład organów jednostki dominującej według stanu na dzień 31.12.2014 r.:**

#### **Zarząd:**

Michał Skotnicki	- Prezes Zarządu
Rafał Szczepański	- Wiceprezes Zarządu
Piotr Litwiński	- Członek Zarządu
Krzysztof Tyszkiewicz	- Członek Zarządu

#### **Zmiany w składzie Zarządu Spółki:**

Paweł Nowacki złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 31 października 2014

#### **Rada Nadzorcza:**

Paweł Turno	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Włodzimierz Głowacki	- Członek Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	- Członek Rady Nadzorczej
Rafał Lorek	- Członek Rady Nadzorczej
Jan Rościszewski	- Członek Rady Nadzorczej
Maciej Radziwiłł	- Członek Rady Nadzorczej

#### **Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :**

W dniu 24 czerwca 2014 roku panowie Michał Kurzyński i Ewaryst Zagajewski złożyli rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej. W dniu 25 czerwca 2014 Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało panów Macieja Matusiaka i Macieja Radziwiłła na Członków Rady Nadzorczej

# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

## V. Biegli rewidenci:

PKF Consult Sp. z o. o.  
ul. Orzycka 6 lok 1b  
02 -695 Warszawa

## VI. Prawnicy (istotne kancelarie):

Kancelaria Adwokacka Włodzimierz Bendza  
Hogan Lovells (Warszawa) LLP Oddział w Polsce

## VII. Banki jednostki dominującej:

Alior Bank SA  
Raiffeisen Bank Polska SA

## VIII. Notowania na rynku regulowanym:

### 1. Informacje ogólne:

#### Giełda:

**Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.**  
ul. Książęca 4  
00-498 Warszawa

#### Symbol na GPW:

BBD

#### Sektor na GPW:

Deweloperzy

### 2. System depozytowo – rozliczeniowy:

**Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)**  
ul. Książęca 4  
00-498 Warszawa

### 3. Kontakty z inwestorami:

**CC Group Sp. z o.o.**  
ul. Zielna 41/43, 00-108 Warszawa  
[WWW.ccgroup.com.pl](http://WWW.ccgroup.com.pl)

## IX. Oświadczenie zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Zarząd oświadcza także, że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2014, poz. 133). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku.

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/VII/2014 z dnia 13 maja 2014 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta

## X. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 23 marca 2015 roku.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE Grupy Kapitałowej BBI Development SA**

**Skonsolidowany rachunek zysków i strat**

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	nota	za okres 01.01.2014 - 31.12.2014	za okres 01.01.2013 - 31.12.2013
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	1,2	<b>47 287</b>	<b>69 617</b>
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		1 169	1 134
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności		570	570
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych		-14 302	14 258
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		29 287	0
Przychody ze sprzedaży wyrobów		5 272	19 840
Przychody ze świadczonych usług		25 291	33 815
<b>Koszty operacyjne</b>	2,3	<b>36 144</b>	<b>64 700</b>
Amortyzacja		655	582
Zużycie materiałów i energii		1 065	1 236
Usługi obce		17 945	33 085
Podatki i opłaty		732	467
Wynagrodzenia		7 992	8 016
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		749	911
Pozostałe koszty rodzajowe		1 761	2 160
Wartość sprzedanych wyrobów		5 245	18 243
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>11 143</b>	<b>4 917</b>
Pozostałe przychody operacyjne	4	73	173
Pozostałe koszty operacyjne	4	8 766	3 832
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>2 450</b>	<b>1 258</b>
Przychody finansowe	5	215	477
Koszty finansowe	5	16 652	5 296
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>-13 987</b>	<b>-3 561</b>
Podatek dochodowy	6	-165	-20 897
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>-13 822</b>	<b>17 336</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>	7		
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>-13 822</b>	<b>17 336</b>
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
<b>Zysk (strata) netto podmiotu dominującego</b>		<b>-13 822</b>	<b>17 336</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,13	0,03
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,13	0,03
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>			
Podstawowy za okres obrotowy		-0,13	0,03
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,13	0,03
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>			

Warszawa, dnia 23 marca 2015 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański  
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.****(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	NOTA	za okres 01.01.2014 - 31.12.2014	za okres 01.01.2013 - 31.12.2013
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>-13 822</b>	<b>17 336</b>
Zmiany w nadwyżce z przeszacowania			
Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych			
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych			
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą			
Udział w dochodach całkowitych jednostek stowarzyszonych			
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów			
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>10, 11</b>	<b>-13 822</b>	<b>17 336</b>
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
<b>Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący</b>		<b>-13 822</b>	<b>17 336</b>

Warszawa, dnia 23 marca 2015 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki  
Prezes ZarząduRafał Szczepański  
Wiceprezes ZarząduPiotr Litwiński  
Członek ZarząduKrzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

<b>AKTYWA</b>	<b>nota</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>316 341</b>	<b>226 981</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	12	10 842	11 238
Wartości niematerialne	13	716	492
Wartość firmy	14	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	15	95 703	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	16	170 982	186 138
Pozostałe aktywa finansowe	21,40	12 480	4 056
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	1 643	900
Pozostałe aktywa trwałe	18	0	0
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>231 921</b>	<b>280 759</b>
Zapasy	22,23	175 693	230 141
Należności handlowe	24	311	874
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	290
Pozostałe należności	25	15 466	9 971
Pozostałe aktywa finansowe	21,40	26 876	26 713
Rozliczenia międzyokresowe	26	868	750
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	12 707	12 020
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>548 262</b>	<b>507 740</b>

Warszawa, dnia 23 marca 2015 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański  
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

PASYWA	nota	31.12.2014	31.12.2013
<b>Kapitały własne</b>		<b>267 213</b>	<b>281 029</b>
<b>Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej</b>		<b>256 601</b>	<b>270 420</b>
Kapitał zakładowy	28	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	29	143 161	143 161
Pozostałe kapitały	30	149 924	132 588
Niepodzielony wynik finansowy	31	-74 970	-74 973
Wynik finansowy bieżącego okresu		-13 822	17 336
<b>Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących</b>	32	10 612	10 609
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>106 893</b>	<b>82 896</b>
Kredyty i pożyczki	33	30 643	24 983
Pozostałe zobowiązania finansowe	34,40	75 151	57 156
Inne zobowiązania długoterminowe	35	26	33
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	925	575
Pozostałe rezerwy	43	148	149
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>174 156</b>	<b>143 815</b>
Kredyty i pożyczki	33	99 081	81 803
Pozostałe zobowiązania finansowe	34,40	38 898	34 515
Zobowiązania handlowe	36	3 441	6 088
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		320	0
Pozostałe zobowiązania	37	18 455	8 906
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	41	11 664	9 505
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	42	2 297	1 780
Pozostałe rezerwy	43	0	1 218
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>	7	0	0
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>548 262</b>	<b>507 740</b>

Warszawa, dnia 23 marca 2015 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański  
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym**

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
<b>Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2014</b>								
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2014 r.</b>	52 308	143 161	132 588	-74 973	17 336	270 420	10 609	281 029
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	52 308	143 161	132 588	-74 973	17 336	270 420	10 609	281 029
Emisja akcji						0	3	3
Podział zysku netto			17 336		-17 336	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach						0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie				3		3		3
Suma dochodów całkowitych					-13 822	-13 822		-13 822
<b>Kapitał własny na dzień 31.12.2014 r.</b>	52 308	143 161	149 924	-74 970	-13 822	256 601	10 612	267 213
<b>Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2013</b>								
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2013 r.</b>	52 308	143 161	130 381	-74 794	2 207	253 263	10 609	263 872
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	52 308	143 161	130 381	-74 794	2 207	253 263	10 609	263 872
Emisja akcji						0		0
Koszt emisji akcji						0		0
Podział zysku netto			2 207		-2 207	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach					0			0
Korekty ze zmian wynikających w grupie				-179		-179		-179
Suma dochodów całkowitych					17 336	17 336		17 336
<b>Kapitał własny na dzień 31.12.2013 r.</b>	52 308	143 161	132 588	-74 973	17 336	270 420	10 609	281 029

Warszawa, dnia 23 marca 2015 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:  
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

Rafał Szczepański  
Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia**

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2014	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
<b>Razem</b>		
Nakłady na projekty deweloperskie	-27 114	-21 047
Płatności na rzecz kontrahentów konsorcjum	-8 470	-28 222
Udzielone pożyczki	-768	-575
Odsetki otrzymane od pożyczek	490	
Wpływy ze zwrotu VAT	2 779	-603
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	35 240	59 986
Otrzymane dywidendy	663	3 834
Zwrot kaucji i wadium	215	-502
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-7 839	-8 353
Wynajem powierzchni biurowej	-881	-831
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-10 690	-12 111
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>-16 375</b>	<b>-8 424</b>
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	381	-681
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-15 994</b>	<b>-9 105</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wydatki</b>	<b>5 028</b>	<b>2 346</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	535	331
Wydatki na aktywa finansowe	4 493	2 015
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-5 028</b>	<b>-2 346</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>81 711</b>	<b>61 689</b>
Kredyty i pożyczki	28 711	39 824
Emisja dłużnych papierów wartościowych	53 000	21 865
<b>Wydatki</b>	<b>60 002</b>	<b>48 550</b>
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli	100	0
Spląty kredytów i pożyczek	13 077	18 622
Wykup dłużnych papierów wartościowych	31 500	15 500
Odsetki	14 596	14 428
Inne wydatki finansowe	729	0
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>21 709</b>	<b>13 139</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>687</b>	<b>1 688</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>687</b>	<b>1 688</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-358	-129
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>12 020</b>	<b>10 332</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>12 707</b>	<b>12 020</b>

Warszawa, dnia 23 marca 2015 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański  
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:  
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

## **INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE”.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2014 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2013, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku:

- a) MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” (\*)
- b) MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” (\*)
- c) MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” (\*)
- d) Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe” (\*)
- e) Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” (\*)
- f) Zmiana do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe” – Spółki inwestycyjne
- g) Zmiana do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych
- h) Zmiana do MSR 36 „Utrata wartości aktywów” - Ujawnienie wartości odzyskiwalnej w odniesieniu do aktywów niefinansowych
- i) Zmiana do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – Nowacja instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń
- j) KIMSF 21: Opłaty

(\*) Grupa rozpoczęła stosowanie wymienionych powyżej standardów lub zmian do nich (punkty od a do e) w poprzednim okresie sprawozdawczym tj. w okresie rozpoczynającym się od 1 stycznia 2013.

W 2014 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2014r. Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

### **II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2014 roku. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

### **III. Zasady konsolidacji**

#### **a) Jednostki zależne**

Jednostki zależne to wszelkie jednostki, w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Koszt przejęcia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych

## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

na dzień wymiany, powiększoną o koszty bezpośrednio związane z przejęciem. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów niekontrolujących. Nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy są eliminowane. Niezrealizowane straty również podlegają eliminacji, chyba, że transakcja dostarcza dowodów na utratę wartości przez przekazany składnik aktywów. Zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne zostały zmienione, tam gdzie było to konieczne, dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

### **b) Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami / akcjonariuszami niekontrolującymi**

Udziały niekontrolujące obejmują nie należące do Grupy udziały w spółkach objętych konsolidacją. Udziały niekontrolujące ustala się jako wartość aktywów netto jednostki powiązanej, przypadających na dzień nabycia, akcjonariuszom spoza grupy kapitałowej. Zidentyfikowane udziały niekontrolujące w aktywach netto skonsolidowanych jednostek zależnych ujmuje się oddzielnie od udziału własnościowego jednostki dominującej w tych aktywach netto. Udziały niekontrolujące w aktywach netto obejmują:

- (i) wartość udziałów niekontrolujących z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3, oraz
- (ii) zmiany w kapitale własnym przypadające na udział niekontrolujący począwszy od dnia połączenia.

Zyski i straty oraz każdy składnik innych całkowitych dochodów przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących. Łączne całkowite dochody przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną.

### **c) Jednostki stowarzyszone i współkontrolowane**

Jednostki stowarzyszone to jednostki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozliczane metodą własności, a ujęcie początkowe następuje według kosztu.

Udział Grupy w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej od dnia nabycia ujmuje się w rachunku zysków i strat, zaś jej udział w zmianach stanu innych kapitałów od dnia nabycia – w pozostałych kapitałach. O łączne zmiany stanu od dnia nabycia koryguje się wartość bilansową inwestycji.

### **e) Spółki nie objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Nie dotyczy

## **IV. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości, które zostały wycenione według wartości godziwej.

Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i zobowiązań jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i zobowiązania są zabezpieczane.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

### **Przychody i koszty działalności operacyjnej**

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

#### *Przychody z inwestycji w spółki celowe*

Każdy projekt deweloperski jest realizowany w ramach specjalnie dla tego celu utworzonej odrębnej spółki celowej. Podstawowym źródłem przychodów Spółki wynikającym z działalności holdingu finansowego będą zatem dywidendy oraz przychody ze sprzedaży akcji lub wypłaty z majątku likwidowanych spółek celowych. Generowane na poziomie spółki celowej przychody i odpowiadające im koszty działalności deweloperskiej są ujmowane w momencie przekazania znaczącej części ryzyk i korzyści wynikającej z prawa własności do towarów i produktów oraz gdy kwotę przychodu można wycenić w wiarygodny sposób.

Grupa rozpoznaje przychody z tytułu zarządzania projektami deweloperskim realizowanymi przez spółki celowe jako przychody operacyjne

#### *Odsetki*

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przeszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***

---

### **Podatki dochodowe – podatek bieżący**

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy

### **Podatki dochodowe - 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 zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

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

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

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. 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 odroczony 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 bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

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

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący w typowych przypadkach:

Typ	Okres
Budynki i budowle	Indywidualnie, zależnie od spodziewanego okresu użytkowania
Urządzenia biurowe oraz pozostałe środki trwałe	3-5 lat
Środki transportu	5 lat
Komputery	2-4 lata
Inwestycje w obcych środkach trwałych	10 lat

Środki trwałe o niskiej wartości jednostkowej, tj. poniżej 3.500 zł odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego. W sytuacji gdy wartość końcowa przewyższa wartość bieżącą, amortyzacja nie jest naliczana.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych będących w toku budowy lub montażu innych niż nieruchomości inwestycyjne 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.

### Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac badawczych i rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. 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.

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.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

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.

Oprogramowanie jest amortyzowane metodą liniową przez okres ekonomicznego użytkowania, nie przekraczający pięciu lat.

### Wartość firmy

Wartość firmy powstająca przy przejściu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależne.

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne. Jednostki generujące przepływy pieniężne testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli powstały przesłanki świadczące o możliwości utraty wartości. Jeśli wartość odzyskiwalna jednostki generującej przepływy pieniężne jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

### **Utrata wartości aktywów niefinansowych**

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.

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 niezwłocznie 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.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem bądź leasingobiorcą w leasingu finansowym jest Spółka i które służą do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej 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. Gdy Grupa kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości 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, domniemany 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.

### **Umowy długoterminowe**

Przychody i koszty związane z realizacją umów długoterminowych, w tym na przykład umów o usługę budowlaną, ujmuje się odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji umowy na dzień bilansowy (tzw. metoda stopnia zaawansowania). W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty umowy przekroczą łączne przychody z tytułu umowy, przewidywaną stratę ujmuje się bezzwłocznie jako koszt.

### **Leasing**

## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***

### **Grupa jako leasingobiorca**

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

### **Grupa jako leasingodawca**

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Początkowe koszty bezpośrednie poniesione w toku negocjowania umów leasingu operacyjnego dodaje się do wartości bilansowej środka stanowiącego przedmiot leasingu i ujmuje przez okres trwania leasingu na tej samej podstawie, co przychody z tytułu wynajmu. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako przychód w okresie, w którym staną się należne.

### **Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych**

Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Grupa sprawuje kontrolę, rozumianą jako zdolność do wpływania, bezpośrednio bądź też pośrednio, na politykę finansową i operacyjną jednostki, w sposób pozwalający na osiągnięcie korzyści dla Grupy z działalności tejże jednostki. Jednostki współkontrolowane to wszelkie jednostki, na które Grupa wywiera znaczny wpływ, lecz nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach zależnych oraz w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są w wysokości historycznej ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

### **Aktywa finansowe**

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki udzielone i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż:

- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,
- spełniające definicję pożyczek i należności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Składnikiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy jest składnik spełniający jeden z poniższych warunków:

- a. jest klasyfikowany jako przeznaczony do obrotu. Składniki aktywów finansowych kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeśli są:

- nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie,
- częścią portfela określonych instrumentów finansowych zarządzanych łącznie i co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania zysku w krótkim terminie,
- instrumentami pochodnymi, z wyłączeniem instrumentów pochodnych będących elementem rachunkowości zabezpieczeń oraz umów gwarancji finansowych,

- b. został zgodnie z MSR 39 zakwalifikowany do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa 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 wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa 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) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Pożyczki udzielone i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie

## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***

przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez potrącania kosztów transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem wartości rynkowej na dzień bilansowy. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, odnosi się na kapitał rezerwowany z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

### **Utrata wartości aktywów finansowych**

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

#### **Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu**

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio lub poprzez odpis aktualizujący. Kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Grupa ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Grupa włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

#### **Aktywa finansowe wykazywane według kosztu**

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

#### **Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przeniesiona do rachunku zysków i strat. Nie można ujmować w rachunku zysków i strat odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łącznie ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w rachunku zysków i strat, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat.



## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

---

### **Zapasy**

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

Koszty wytworzenia obejmują: prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowaniami, skapitalizowane koszty zawierające koszty planowania i projektu oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

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.

Zaliczki na zapasy obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów zapasów.

Jako zapasy Grupa traktuje nieruchomości, które planuje sprzedać w toku zwykłej działalności.

### **Należności handlowe i pozostałe**

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie, lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy oraz inwestycje w jednostki uczestnictwa pieniężnych funduszy inwestycyjnych spełniających kryterium wysokiej płynności.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

### **Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana**

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg niższej spośród dwóch wartości – pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą

### **Kapitały własne**

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

### **Rezerwy**

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. 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.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

## **Zobowiązania handlowe i pozostałe**

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

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. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

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

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym kredyty i pożyczki, 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 odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania z tytułu podatków 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.

## **Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są aktywowane jako element ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, o ile istnieje prawdopodobieństwo że w przyszłości przyniosą one korzyści ekonomiczne.

## **Wyplata dywidend**

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania

## **Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

### **a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Grupa prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

### **b) Transakcje i salda**

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

## **V. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach**

### **a) Profesjonalny osąd i niepewność szacunków**

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec niektórych zagadnień największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, ma profesjonalny osąd kierownictwa. Jak zawsze w przypadku oszacowań i osądów, może to oznaczać ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i pasywów w trakcie kolejnego roku finansowego lub okresów późniejszych. Zagadnienia, w których niepewność wynikająca z szacunków występuje w największym stopniu, są opisane poniżej

## **Utrata wartości aktywów**

## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

---

Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez niezależnych od Grupy ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Grupę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne.

### **Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego**

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

### **Stawki amortyzacyjne**

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

## **VI. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości**

Poniżej zostały przedstawione opublikowane nowe standardy i interpretacje KIMSF, które zostały opublikowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i są obowiązujące dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się po 1 stycznia 2014 i później.

## **DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY**

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, rabaty i upusty są rozpoznawane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego.

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy prezentują się następująco:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2014 - 31.12.2014</b>	<b>01.01.2013 - 31.12.2013</b>
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	29 287	0
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	-14 302	14 258
Przychody z pożyczek i wierzytelności	1 739	1 704
Przychody ze sprzedaży wyrobów	5 272	19 840
Przychody ze świadczenia usług	25 291	33 815
<i>w tym przychody z realizacji umów długoterminowych</i>	<i>7 926</i>	<i>25 591</i>
<b>SUMA przychodów ze sprzedaży</b>	<b>47 287</b>	<b>69 617</b>
Pozostałe przychody operacyjne	73	173
Przychody finansowe	215	477
<b>SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej</b>	<b>47 575</b>	<b>70 267</b>
Przychody z działalności zaniechanej	0	0
<b>SUMA przychodów ogółem</b>	<b>47 575</b>	<b>70 267</b>

### **Nota 2. SEGMENTY OPERACYJNE**

Z uwagi na indywidualny charakter prowadzonych w ramach Grupy projektów, najbardziej uzasadnionym kryterium wyodrębnienia segmentów operacyjnych jest podział na poszczególne spółki prowadzące konkretne projekty. Tam gdzie to uzasadnione zaawansowaniem projektu, segmenty operacyjne nieosiągające wyznaczonych w MSSF 8 „Segmenty Operacyjne” kryteriów są prezentowane osobno gdyż zdaniem kierownictwa Grupy mogą być przydatne dla użytkownika sprawozdań finansowych.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.- 31.12. 2014 r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2014									Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
		Plac Unii (*)	Koneser	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Serwis	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz		831	19 852	23 186	2 390	4 251	11		50 521
	Sprzedaż między segmentami	10 230	992	0	1 479	5 950	3 148	8	-12 691	9 116
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-14 059	0	0	0	0	0	-243		-14 302
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0	0	0	56	0	7 256	3 353	-8926	1 739
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>		<b>-14 059</b>	<b>-4 282</b>	<b>-1 621</b>	<b>-4</b>	<b>713</b>	<b>-19 112</b>	<b>-2 076</b>	<b>26 619</b>	<b>-13 822</b>
Pozostałe przychody, w tym finansowe			8	1	104	9	71	332		525
<b>Aktywa ogółem</b>		<b>n/d</b>	<b>121 468</b>	<b>104 170</b>	<b>4 780</b>	<b>4 532</b>	<b>305 154</b>	<b>200 429</b>	<b>-193 413</b>	<b>547 120</b>
Aktywa segmentu			121 468	104 170	4 780	4 532	305 154	200 429	-193 413	547 120
Aktywa nieprzypisane										0
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>n/d</b>	<b>50 425</b>	<b>72 134</b>	<b>3 858</b>	<b>2 372</b>	<b>150 133</b>	<b>87 293</b>	<b>-86 308</b>	<b>279 907</b>
Zobowiązania segmentu			50 425	72 134	3 858	2 372	150 133	87 293	-86 308	279 907
Zobowiązania nieprzypisane										0

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.- 31.12. 2013 r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2013		Działalność kontynuowana						Wylączenia konsolidacyjne	Ogółem	
		Foksal (*)	Supersam (*)	Koneser	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Serwis	Juvenes Projekt			Pozostałe
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz			831	19 852	23 186	2 390	23	46 282	
	Sprzedaż między segmentami	0	0	992	0	1 479	5 950	5 921	-8559	5 783
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		1 231	13 028	0	0	0	0	-1	14 258	
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>		<b>n/d</b>	<b>n/d</b>	<b>-1 194</b>	<b>-597</b>	<b>14</b>	<b>-685</b>	<b>-1 003</b>	<b>4 221</b>	<b>756</b>
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności				0	0	0	0	5 835	-4131	1 704
Pozostałe przychody, w tym finansowe				5	0	105	2	365		477
<b>Aktywa ogółem</b>		<b>n/d</b>	<b>n/d</b>	<b>131 470</b>	<b>105 258</b>	<b>11 298</b>	<b>5 964</b>	<b>396 368</b>	<b>-142 618</b>	<b>507 740</b>
Aktywa segmentu				131 470	105 258	11 298	5 964	396 368	-142 618	507 740
Aktywa nieprzypisane										0
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>n/d</b>	<b>n/d</b>	<b>30 981</b>	<b>70 465</b>	<b>10 372</b>	<b>4 517</b>	<b>152 726</b>	<b>-42 350</b>	<b>226 711</b>
Zobowiązania segmentu				30 981	70 465	10 372	4 517	152 726	-42 350	226 711
Zobowiązania nieprzypisane										0

(\*) konsolidacja metodą praw własności

Grupa działa wyłącznie na terenie Polski i nie osiąga przychodów z innych regionów geograficznych.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**

Wyszczególnienie kosztów usług obcych	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Ochrona	429	390
Najem biura	780	786
Zarządzanie nieruchomością	172	251
Usługi audytorskie	128	106
Usługi prawne	2 523	994
Usługi księgowo i kadrowe	327	340
Telefon, internet	253	246
Prace projektowe	750	3 671
Usługi zarządzania projektami	2 540	1 114
Usługi marketingowe i PR	616	537
usługi budowlano montażowe	5 116	20 580
Usługi doradcze	3 437	2 668
Pozostałe	874	1 402
<b>Razem usługi obce</b>	<b>17 945</b>	<b>33 085</b>

Wyszczególnienie kosztów amortyzacji	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
<b>Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
<b>Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
<b>Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:</b>	<b>655</b>	<b>582</b>
Amortyzacja środków trwałych	505	474
Amortyzacja wartości niematerialnych	150	108
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

Wyszczególnienie kosztów świadczeń pracowniczych	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Wynagrodzenia	7 992	8 016
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	749	911
<b>Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:</b>	<b>8 741</b>	<b>8 927</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	0	0
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0	0
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	8 741	8 927

**Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE**

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Rozwiązanie rezerw	43	62
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	16	103
Pozostałe	14	8
<b>Razem</b>	<b>73</b>	<b>173</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Strata ze zbycia majątku trwałego		0
Utworzenie odpisów aktualizujących	6 110	3 542
Zawiązanie rezerw	0	127
Darowizny	6	77
Strata na przekazaniu działek pod budowę infrastruktury	0	0
Zapłacone kary i odszkodowania	10	76
Podatek u źródła	509	
Pozostałe	142	10
<b>Razem</b>	<b>6 777</b>	<b>3 832</b>

Utworzenie odpisów aktualizujących wartość	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Aktywa finansowe		
Należności		
Zapasy	6 110	3 476
Wartość firmy		
Wartości niematerialne		66
Rzeczowe aktywa trwałe		
<b>Razem</b>	<b>6 110</b>	<b>3 542</b>

**Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE**

Przychody finansowe	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody z tytułu odsetek	177	128
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	34	349
Pozostałe	4	0
<b>Razem</b>	<b>215</b>	<b>477</b>

Koszty finansowe	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Koszty z tytułu odsetek	14 974	4 988
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	1 175	197
Strata netto na sprzedaży udzielonych pożyczek	458	
Pozostałe	45	111
<b>Razem</b>	<b>16 652</b>	<b>5 296</b>



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych**

01.01.2014 - 31.12.2014	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej								0
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego								0
Przychody / koszty z tytułu odsetek			1 916				-15 019	-13103
Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości								0
Utworzenie odpisów aktualizujących								0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących								0
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych							-1 141	-1141
Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych								0
Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń								0
Koszty z tytułu realizacji instrumentów pochodnych								0
<b>Razem zysk strata</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1916</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-16160</b>	<b>-14244</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych**

01.01.2013 - 31.12.2013	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej								0
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego								0
Przychody / koszty z tytułu odsetek			1 832				-5 099	-3267
Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości								0
Utworzenie odpisów aktualizujących								0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących								0
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych							152	152
Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych								0
Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń								0
Koszty z tytułu realizacji instrumentów pochodnych								0
<b>Razem zysk strata</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1832</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4947</b>	<b>-3115</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROZONY PODATEK DOCHODOWY**

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2014 i 2013 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>229</b>	<b>0</b>
Dotyczący roku obrotowego	229	0
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-394</b>	<b>-20 897</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-394	-20 897
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	0	0
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat</b>	<b>-165</b>	<b>-20 897</b>

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>-13 987</b>	<b>-3 561</b>
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	660	6 787
Przychody wyłączone z opodatkowania	19 801	14 258
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	3 657	7 228
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	14 330	6 260
<b>Dochód do opodatkowania</b>	<b>-22 455</b>	<b>-12 000</b>
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata		0
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych		0
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>-22 455</b>	<b>-12 000</b>
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-4 266	-2 280
<b>Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)</b>	<b>30,50%</b>	<b>64,03%</b>

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym. Podatek dotyczący zagranicznych jurysdykcji podatkowych nie występuje.

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2013	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2014
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 779	1 543	-1 025	2 297
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	2 858	9 790	-8 921	3 727
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	435	252	-687	0
Pozostałe rezerwy	1 751	263	-275	1 739
Przeszacowanie kontraktów terminowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	2 506		-2 506	0
Odpis na utratę wartości zapasów		6 000		6 000
Ujemne różnice kursowe				
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	621	0	-621	0
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>9 950</b>	<b>17 848</b>	<b>-14 035</b>	<b>13 763</b>
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>1 891</b>	<b>3 391</b>	<b>-2 667</b>	<b>2 615</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2013	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2014
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0			0
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	4 710	570		5 280
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	3 534	1 170		4 704
Pozostałe	0			0
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>8 244</b>	<b>1 740</b>	<b>0</b>	<b>9 984</b>
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>	<b>1 566</b>	<b>331</b>	<b>0</b>	<b>1 897</b>

**Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 643	900
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	925	575
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>718</b>	<b>325</b>

**Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA**

Nie występuje

**Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNA AKCJĘ**

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Grupy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

**Działalność kontynuowana i zaniechana**

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:

Wyliczenie zysku na jedną akcję - założenia	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-13 822	17 336
Strata na działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>-13 822</b>	<b>17 336</b>
Efekt rozwodnienia:	0	0
<b>Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>-13 822</b>	<b>17 336</b>

**Liczba wyemitowanych akcji**

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	104 615 650	523 078 250
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.</b>	<b>104 615 650</b>	<b>523 078 250</b>

W 2014 r. została podjęta uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki dotycząca zmiany wartości nominalnej z 0,10 zł na 0,50 zł i scalenia akcji w stosunku 1:5. Po tej operacji liczba wyemitowanych akcji będzie wynosiła 104.615.650 sztuk

**Nota 9. DYWIDENDY ZAPROPONOWANE LUB UCHWALONE DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Nie występuje.

**Nota 10. UJAWNIE NIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH**

Nie występuje.

**Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH**

Nie występuje

**Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE**

**Struktura własnościowa**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Własne	10 842	11 238
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
<b>Razem</b>	<b>10 842</b>	<b>11 238</b>

Rzeczowe aktywa trwałe, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Nie występują.

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2014-31.12.2014 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2014</b>	0	10 126	843	191	1 442	0	12 602
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	47	0	75	0	122
- nabycia środków trwałych	0	0	47	0	75	0	122
- wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych					0		0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	7	14	5	12	0	38
- sprzedaży	0	0	0	5	0	0	5
- likwidacji	0	7	14	0	12	0	33
- sprzedaży spółki zależnej	0	0	0	0	0	0	0
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- wniesienia aportu	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2014</b>	0	10 119	876	186	1 505	0	12 686
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2014</b>	0	50	565	175	574	0	1 364
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	85	109	8	303	0	505
- amortyzacji	0	85	109	8	303	0	505
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	2	7	4	12	0	25
- sprzedaży	0	2	7	0	12	0	21
- likwidacji	0	0	0	4	0	0	4
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2014</b>	0	133	667	179	865	0	1 844
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2014</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
- utraty wartości							0
- inne							0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
- odwrócenie odpisów aktualizujących							0
- likwidacji lub sprzedaży							0
- inne							0
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2014</b>	0	0	0	0	0	0	0
- różnic kursowych netto z przeliczenia sprawozdania							0
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014</b>	0	9 986	209	7	640	0	10 842

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2013-31.12.2013 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2013</b>	0	9 700	673	198	1 442	0	12 013
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	426	170	0	0	0	596
- nabycia środków trwałych		426	170	0	0		596
- wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych							0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	7	0	0	7
- sprzedaży							0
- likwidacji			0	0	0	0	0
- sprzedaży spółki zależnej							0
- przeszacowania							0
- wniesienia aportu							0
- inne				7			7
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2013</b>	0	10 126	843	191	1 442	0	12 602
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2013</b>	0	0	420	172	304	0	896
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	50	145	9	270	0	474
- amortyzacji		50	145	9	270	0	474
- przeszacowania							0
- inne							0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	6	0	0	6
- sprzedaży							0
- likwidacji							0
- przeszacowania							0
- inne				6			6
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2013</b>	0	50	565	175	574	0	1 364
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2013</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
- utraty wartości							0
- inne							0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
- odwrócenie odpisów aktualizujących							0
- likwidacji lub sprzedaży							0
- inne							0
<b>Odpisy aktualizujące na 31.12.2013</b>	0	0	0	0	0	0	0
- różnic kursowych netto z przeliczenia sprawozdania							0
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013</b>	0	10 076	278	16	868	0	11 238

**Środki trwałe w budowie**

Nie występują

**Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto (nie dotyczy Spółek zagranicznych)**

Nie występują

**Leasingowane środki trwałe**

Nie występują

**Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2014 – 31.12.2014 r. oraz w okresie od 01.01.2013 – 31.12.2013**

Nie występują

**Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE**

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2014-31.12.2014r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych <sup>1</sup>	Znaki towarowe <sup>2</sup>	Patenty i licencje <sup>2</sup>	Oprogramowanie komputerowe <sup>2</sup>	Inne <sup>2</sup>	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2014</b>	<b>0</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>718</b>	<b>24</b>	<b>-12</b>	<b>810</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>194</b>	<b>0</b>	<b>139</b>	<b>386</b>
- nabycia	0	53	0	194	0	127	374
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	12	12
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
- zbycia	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	12	0	12
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2014</b>	<b>0</b>	<b>133</b>	<b>0</b>	<b>912</b>	<b>12</b>	<b>127</b>	<b>1 184</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2014</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>286</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>318</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>134</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150</b>
- amortyzacji	0	16	0	134	0	0	150
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2014</b>	<b>0</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>420</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>468</b>
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
finansowego na walutę prezentacji							0
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014</b>	<b>0</b>	<b>102</b>	<b>0</b>	<b>492</b>	<b>-5</b>	<b>127</b>	<b>716</b>

<sup>1</sup> Wytworzone we własnym zakresie, <sup>2</sup> Zakupione gospodarczych



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2013 - 31.12.2013 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych <sup>1</sup>	Znaki towarowe <sup>2</sup>	Patenty i licencje <sup>2</sup>	Oprogramowanie komputerowe <sup>2</sup>	Inne <sup>2</sup>	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2013	0	60	0	447	24	0	531
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	20	0	316	0	0	336
- nabycia		20		316			336
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	45	0	12	57
- likwidacji				45		12	57
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2013	0	80	0	718	24	-12	810
Umorzenie na dzień 01.01.2013	0	0	0	205	17	0	222
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	15	0	93	0	0	108
- amortyzacji		15		93			108
- przeszacowania							0
- inne							0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	12	0	0	12
- likwidacji							0
- sprzedaży							0
- przeszacowania							0
- inne				12			12
Umorzenie na dzień 31.12.2013	0	15	0	286	17	0	318
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2013	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2013	0	0	0	0	0	0	0
finansowego na walutę prezentacji							0
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>432</b>	<b>7</b>	<b>-12</b>	<b>492</b>

<sup>1</sup> Wytworzone we własnym zakresie, <sup>2</sup> Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2014 – 31.12.2014 r oraz w okresie od 01.01.2013 – 31.12.2013

Nie występują

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Struktura własności**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Własne	282	329
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	434	163
<b>Razem</b>	<b>716</b>	<b>492</b>

Wartości niematerialne, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych

Nie występują

**Nota 14. WARTOŚĆ FIRMY**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Juvenes Sp. z o.o.	23 975	23 975
<b>Wartość firmy (netto)</b>	<b>23 975</b>	<b>23 975</b>

**Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>23 975</b>	<b>23 975</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki		
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia		
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>23 975</b>	<b>23 975</b>
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość firmy (netto)</b>	<b>23 975</b>	<b>23 975</b>

Na podstawie przeprowadzonego testu na dzień 31 grudnia 2014 nie stwierdzono utraty wartości firmy

**Połączenia jednostek gospodarczych**

W 2014 oraz w 2013 roku nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi.

**Nota 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE**

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>182</b>	<b>234 897</b>
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	<b>95 521</b>	<b>0</b>
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych	66 234	
- aportu nieruchomości		
- aktywowanych późniejszych nakładów		
- inne zwiększenia - modyfikacja modelu wyceny	0	0
- zysk netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	29 287	0
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>234 715</b>
- zbycia nieruchomości		
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów		
- strata netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		
- inne zmniejszenia (zmiana metody konsolidacji)		234 715
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>95 703</b>	<b>182</b>

Z uwagi na brak aktywnego rynku nieruchomości, na której realizowany jest projekt „Centrum Praskie Koneser” został wyceniony metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych Model wyceny jest na bieżąco weryfikowany i modyfikowany jeśli są dostępne nowe informacje mogące mieć wpływ na wycenę nieruchomości. Zmiany założeń w modelu nie stanowią zmiany zasad rachunkowości i ich ewentualny wpływ na wycenę jest rozpoznawany bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

**Nota 16. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>186 138</b>	<b>0</b>
<b>Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>187 596</b>
zmiana metody konsolidacji		173 338
udział w wyniku jedn. współkontrolowanych		14 258
<b>Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:</b>	<b>15 156</b>	<b>1 458</b>
udział w wyniku jedn. współkontrolowanych	14 962	0
- korekty konsolidacyjne	194	1 458
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>170 982</b>	<b>186 138</b>

**Nota 17. AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NIE OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ**

Nie występują

**Nota 18. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE**

	31.12.2014	31.12.2013
Należności długoterminowe	0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
<b>RAZEM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Nota 19. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY**

Nie występują

**Nota 20. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY**

Nie występują

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 21. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE**

Inwestycje długoterminowe	31.12.2014	31.12.2013
Pożyczki udzielone, w tym:	0	0
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	8 164	4 000
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	4 225	
Inne	91	56
<b>Razem</b>	<b>12 480</b>	<b>4 056</b>

Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2014	31.12.2013
Pożyczki udzielone, w tym:	13 031	13 438
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		0
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	13 845	13 275
<b>Razem</b>	<b>26 876</b>	<b>26 713</b>

**Należności długoterminowe**

Nie występują

**Udzielone pożyczki**

	31.12.2014	31.12.2013
Udzielone pożyczki, w tym:	13 031	13 438
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
<b>Suma netto udzielonych pożyczek</b>	<b>13 031</b>	<b>13 438</b>
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	13 031	13 438

**Udzielone pożyczki c.d.**

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2014</b>						
Serenus Sp. z o.o.	7 790	12 504	15,00%	15,00%	2015-12-31	hipoteka
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	390	527	12,00%	12,00%	na żądanie	egzekucja
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2013</b>						
Serenus Sp. z o.o.	7 790	11 324	15,00%	15,00%	2014-12-31	hipoteka
Nowy Plac Unii S.A.	1 247	1 616	10,00%	10,00%	2014-06-30	brak
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	390	498	12,00%	12,00%	na żądanie	egzekucja

**Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu zapadalności**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Wierzytelność wobec Serenus	13 845	13 275
Skyline	4 225	
<b>Razem inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności</b>	<b>18 070</b>	<b>13 275</b>
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	18 070	13 275

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Zmiana stanu instrumentów finansowych**

31.12.2014	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe
<b>Stan na początek okresu</b>	0	13 275	0	13 438	0	0
<b>Zwiększenia</b>	0	570	4 225	1 330	0	0
Zakup akcji			4 225			
Udzielenie pożyczek				10		
Kredyty i pożyczki						
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		570		1 320		
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania						
<b>Zmniejszenia</b>	0	0	0	1 737	0	0
Sprzedaż akcji						
Splata pożyczek udzielonych				1 737		
Splata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości						
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania						
<b>Stan na koniec okresu</b>	0	13 845	4 225	13 031	0	0

31.12.2013	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe
<b>Stan na początek okresu</b>	0	12 705	0	10 979	0	0
<b>Zwiększenia</b>	0	570	0	2 459	0	0
Zakup akcji						
Udzielenie pożyczek				575		
Kredyty i pożyczki						
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		570		1 290		
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania				594		
<b>Zmniejszenia</b>	0	0	0	0	0	0
Splata pożyczek udzielonych						
Splata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości						
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania						
<b>Stan na koniec okresu</b>	0	13 275	0	13 438	0	0

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą**

Nie występują

**Instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą**

Nie występują

**Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne**

Nie występują

**Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych**

Nie występuje

**Nota 22. ZAPASY**

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania na dzień bilansowy. Wartość netto możliwa do uzyskania jest oszacowaną ceną sprzedaży dokonywanej w toku bieżącej działalności gospodarczej, pomniejszona o szacowane koszty wykończenia oraz koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Półprodukty i produkcja w toku	183 190	226 453
Produkty gotowe	1 930	8 546
<b>Zapasy brutto</b>	<b>185 120</b>	<b>234 999</b>
Odpisy aktualizujące stan zapasów	9 427	4 858
<b>Zapasy netto, w tym:</b>	<b>175 693</b>	<b>230 141</b>
- wartość bilansowa zapasów wykazana w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży	175 693	230 141
- wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	0	0

**Zapasy stanowiące zabezpieczenie**

Nie występują

**Zapasy w okresie od 01.01. – 31.12.2014 r.**

Wyszczególnienie	materiały	półprodukty i produkcja w toku	produkty gotowe	towary	Razem
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	0	0	5 245	0	<b>5 245</b>
Odpisy wartości zapasów ujęte jako koszt w okresie	0	6 000	110	0	<b>6 110</b>
Odpisy wartości zapasów odwrócone w okresie	0	0	0	0	<b>0</b>

**Analiza wiekowa zapasów**

Nie dotyczy

**Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
<b>Stan na 01.01.2014</b>	0	3 053	1 805	0	4 858
<b>Zwiększenia w tym:</b>	0	6 000	110	0	6 110
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		6 000	110		6 110
- przemieszczenia					0
- inne					0
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	0	0	1 541	0	1 541
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów			1 541		1 541
- przemieszczenia					0
<b>Stan na 31.12.2014</b>	0	9 053	374	0	9 427
<b>Stan na 01.01.2013</b>		1 510			1 510
<b>Zwiększenia w tym:</b>	0	1 543	1 805	0	3 348
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		1 543	1 805		3 348
- przemieszczenia					0
- inne					0
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	0	0	0	0	0
- wykorzystanie odpisów		0			0
<b>Stan na 31.12.2013</b>	0	3 053	1 805	0	4 858

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 23. UMOWA O USŁUGĘ BUDOWLANA**

Wyszczególnienie umów	Umowa nr 1		
	2014	2013	2012
Kwota przychodów z umowy początkowo ustalona w umowie	59 561	59 561	59 561
Zmiany	3 949	2 559	438
<b>Łączna kwota przychodów z umowy</b>	<b>63 510</b>	<b>62 120</b>	<b>59 999</b>
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	59 784	52 806	30 780
Koszty pozostające do realizacji umowy	0	6 208	26 219
Szacunkowe łączne koszty umowy	59 784	59 014	56 999
Szacunkowe zyski	3 726	3 106	3 000
Stan zaawansowania na dzień bilansowy	100,0%	89,5%	54,0%
Kwota otrzymanych zaliczek	0	1 140	1 150
Koszty poniesione do końca okresu w związku z realizacją umowy	59 784	52 806	30 780
Zyski ujęte do końca okresu (-)	3 726	2 779	0
Straty ujęte do końca okresu	0	0	0
Koszty poniesione skorygowane o ujęte zyski i straty	63 510	55 585	30 780
Kwoty zafakturowane do końca okresu, narastająco	63 510	58 091	34 923
Należności z tytułu umowy na koniec okresu	0	0	0
Zobowiązania z tytułu umowy koniec okresu	0	2 506	4 143

Do wyceny długoterminowych umów o usługi budowlane Grupa stosuje metodę szacowania stopnia zaangażowania kosztów poniesionych do całości kosztów przewidzianych w umowie.

**Nota 24. NALEŻNOŚCI HANDLOWE**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
<b>Należności handlowe</b>	<b>311</b>	<b>874</b>
- od jednostek powiązanych	53	53
- od pozostałych jednostek	258	821
Odpisy aktualizujące	765	804
<b>Należności handlowe brutto</b>	<b>1 076</b>	<b>1 678</b>

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-dniowy termin płatności.

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



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
<b>Jednostki powiązane</b>		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu		
<b>Zwiększenia, w tym:</b>		
<b>Zmniejszenia w tym:</b>		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek powiązanych na koniec okresu		
<b>Jednostki pozostałe</b>		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	804	709
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	4	127
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	4	127
- reklasyfikacje - wydzielenie odpisu z BO		
- przejęcie odpisów w wyniku połączenia jednostek gospodarczych		
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	43	32
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	43	32
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	765	804
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu</b>	<b>765</b>	<b>804</b>

**Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	282	298
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	282	298
<b>Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Nota 25. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
<b>Pozostałe należności, w tym:</b>	<b>15 466</b>	<b>9 971</b>
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	14 727	1 656
- z tytułu cel		
- z tytułu ubezpieczeń		
- z tytułu zbycia gruntów	74	74
- z tytułu należności od udziałowców w podmiotach wspólnie kontrolowanych		8 000
- z tytułu sprzedaży wierzytelności		
- inne	665	241
Odpisy aktualizujące	146	146
<b>Pozostałe należności brutto</b>	<b>15 612</b>	<b>10 117</b>

**Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego**

Nie występują

**Nota 26. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Ubezpieczenia majątkowe	13	36
Prenumerata czasopism	3	3
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej	57	46
Media (energia, ogrzewanie, woda)	25	34
Reklama	9	12
Opłaty do rozliczenia przy sprzedaży lokali	70	39
Prowizje rozliczane w czasie	667	562
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	24	18
<b>Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów</b>	<b>868</b>	<b>750</b>

**Nota 27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
<b>Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:</b>	<b>6 337</b>	<b>10 996</b>
kasa w PLN	3	6
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	6 334	10 953
środki na rachunkach prowadzonych w walutach	0	37
<b>Inne środki pieniężne:</b>	<b>6 312</b>	<b>841</b>
Środki pieniężne w drodze	744	0
Lokaty overnight	5 568	841
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	0	0
<b>Inne aktywa pieniężne:</b>	<b>58</b>	<b>183</b>
Środki w funduszu rynku pieniężnego	58	183
<b>Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Razem</b>	<b>12 707</b>	<b>12 020</b>

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Grupa wykorzystuje zakup jednostek uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego jako ekwiwalent lokat krótkoterminowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 58 tysięcy PLN (31 grudnia 2013 roku: 183 tysiące PLN).

**Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
blokady na rachunkach bankowych	0	0
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Nota 28. KAPITAŁ ZAKŁADOWY**

**Kapitał zakładowy - struktura**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Liczba akcji w tys sztuk	104 616	523 078
Wartość nominalna akcji w PLN	0,50	0,10
<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>52 308</b>	<b>52 308</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Kapitał zakładowy – struktura (dotyczy jednostki dominującej)**

Seria/emisja rodzaj akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji (*)	Wartość jednostkowa	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Akcje zwykłe, seria A	n/d	22 844	0,10	2 284	wpłata	2001-08-03
Akcje zwykłe, seria B	n/d	91 374	0,10	9 137	wpłata	2006-10-03
Akcje zwykłe, seria C	n/d	114 218	0,10	11 422	wpłata	2007-06-05
Akcje zwykłe, seria G	n/d	17 300	0,10	1 730	wpłata	2008-01-24
Akcje zwykłe, seria H	n/d	24 574	0,10	2 457	wpłata	2009-02-05
Akcje zwykłe, seria I	n/d	190 000	0,10	19 000	wpłata	2009-06-26
Akcje zwykłe, seria J	n/d	62 769	0,10	6 277	wydanie w ramach przejęcia Juvenes Sp. z o.o.	2010-05-10

(\*) wg danych historycznych, tj. przed scaleniem akcji i zmianą wartości nominalnej z 0,10 na 0,50 groszy

Żadna z serii nie jest uprzywilejowana. Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,5 PLN i zostały w pełni opłacone

**Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze na dzień 31 grudnia 2014:**

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Pioneer FIO	10 526	10,06%	10 526	10,06%
Fundusze Quercus TFI SA	13 378	12,79%	13 378	12,79%
Maciej Radziwiłł	8 121	7,76%	8 121	7,76%
ING OFE	5 500	5,26%	5 500	5,26%
Pozostali	67 091	64,13%	67 091	64,13%
<b>Razem</b>	<b>104 616</b>	<b>100,00%</b>	<b>104 616</b>	<b>100,00%</b>

**Nota 29. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ**

W 2014 oraz 2013 roku nie było zmiany wysokości kapitału zapasowego ze sprzedaż akcji powyżej ceny nominalnej.

**Nota 30. POZOSTAŁE KAPITAŁY**

	31.12.2014	31.12.2013
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	143 161	143 161
Kapitał zapasowy	149 924	132 588
<b>RAZEM</b>	<b>293 085</b>	<b>275 749</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Zmiana stanu pozostałych kapitałów**

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Razem
<b>01.01.2014</b>	<b>132 588</b>	<b>143 161</b>	<b>0</b>	<b>275 749</b>
<b>Zwiększenia w okresie</b>	<b>17 336</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 336</b>
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	17 336			17 336
<b>Zmniejszenia w okresie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Podział/ pokrycie zysku/straty netto				0
<b>31.12.2014</b>	<b>149 924</b>	<b>143 161</b>	<b>0</b>	<b>293 085</b>
<b>01.01.2013</b>	<b>130 381</b>	<b>143 161</b>	<b>0</b>	<b>273 542</b>
<b>Zwiększenia w okresie</b>	<b>2 207</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 207</b>
Emisja akcji	0	0	0	0
Koszty emisji akcji	0	0	0	0
Podział zysku w spółkach podlegających konsolidacji	0			0
Korekty wynikające ze zmian w grupie	0			0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	2 207	0	0	2 207
<b>Zmniejszenia w okresie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Podział/ pokrycie zysku/straty netto				0
<b>31.12.2013</b>	<b>132 588</b>	<b>143 161</b>	<b>0</b>	<b>275 749</b>

**Nota 31. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY**

Niepodzielony wynik obejmuje również kwoty, które nie podlegają podziałowi to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy.

**Nota 32. KAPITAŁ PRZYPADAJĄCY NA AKCJONARIUSZY NIEKONTROLUJĄCYCH**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
<b>Na początek okresu</b>	<b>10 609</b>	<b>10 609</b>
Korekta błędów z lat ubiegłych	0	0
Udział w wyniku jednostek zależnych	0	0
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	3	0
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	0	0
<b>Na koniec okresu</b>	<b>10 612</b>	<b>10 609</b>

**Nota 33. KREDYTY I POŻYCZKI**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Kredyty bankowe	73 511	65 813
Pożyczki	56 213	40 973
- od Zarządu i Rady Nadzorczej		2 006
<b>Suma kredytów i pożyczek, w tym</b>	<b>129 724</b>	<b>106 786</b>
- długoterminowe	30 643	24 983
- krótkoterminowe	99 081	81 803

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Struktura zapadalności kredytów i pożyczek**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	99 081	81 803
Kredyty i pożyczki długoterminowe	30 643	24 983
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	15 891	18 082
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	16 045	458
- płatne powyżej 5 lat	0	6 443
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>129 724</b>	<b>106 786</b>

**Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2014**

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Pekao SA	23 138	19 141	WIBOR 1M + marża	2015-02-28	hipoteka, kaucja
Pekao SA	7 644	7 531	Euribor 3M + marża	2019-11-29	hipoteka, kaucja
Pekao SA	21 124	13 322	WIBOR 1M + marża	2015-09-30	hipoteka, kaucja
Pekao SA	3 448	1 693	WIBOR 1M + marża	2015-12-31	hipoteka, kaucja
Pekao SA (dot VAT)	2 000	103	WIBOR 1M + marża	2015-09-30	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	31 384	31 721	WIBOR 1M + marża	2017-09-30	hipoteka, kaucja
LW Devepopment Co.	7 000	7 282	10,00%	2018-03-31	zastawy
NPU Sp. z o.o. Sp.k.	48 325	48 371	5,00%	2015-10-31	brak
NPU Sp. z o.o. Sp.k.	554	560	5,65%	2015-06-30	brak
<b>RAZEM</b>	<b>144 617</b>	<b>129 724</b>			

**Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2013**

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Pekao SA	23 138	19 141	WIBOR 1M + marża	2014-08-31	hipoteka, kaucja
osoba fizyczna na rzecz MTP Sp. z o.o. PD1 SKA	2 000	2 006	14%	2014-12-31	zastaw rejestrowy
PD1 na rzecz BBID	1 886	2 321	15%	2014-12-31	brak
LWIF dla R2M Sp. z o.o. PD5 SKA	33 692	36 646	16%	2014-06-30	zastaw rejestrowy
Pekao SA	7 644	7 529	Euribor 3M + marża	2019-11-29	hipoteka, kaucja
Pekao SA	1 532	1 532	WIBOR 1M + marża	2015-06-30	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	33 683	34 020	WIBOR 1M + marża	2016-09-30	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	23 162	3 591	WIBOR 1M + marża	2014-04-01	hipoteka, kaucja
<b>RAZEM</b>	<b>126 737</b>	<b>106 786</b>			

(\*) umowy przewidują następujące zabezpieczenia:

- hipoteka
- zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych, prawach i kontach bankowych
- cesja praw i obowiązków z umów najmu, umów zarządzania nieruchomością, umów na usługi budowlane

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Struktura walutowa kredytów i pożyczek**

Wyszczególnienie			31.12.2013	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	73 262	73 262	62 611	62 611
EUR	13 247	56 462	10 603	44 175
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>x</b>	<b>129 724</b>	<b>x</b>	<b>106 786</b>

**Nota 34. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

	31.12.2014	31.12.2013
zobowiązania leasingowe	322	312
obligacje	113 727	91 359
zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		0
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>114 049</b>	<b>91 671</b>
- długoterminowe	75 151	57 156
- krótkoterminowe	38 898	34 515

**Zobowiązania leasingowe**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	171	156
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	151	156
- od roku do pięciu lat	151	156
- powyżej pięciu lat		0
<b>Zobowiązania leasingowe razem</b>	<b>322</b>	<b>312</b>

**Obligacje**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Obligacje 1-roczone	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	113 727	91 359
<b>Razem obligacje</b>	<b>113 727</b>	<b>91 359</b>
- długoterminowe	75 000	57 000
- krótkoterminowe	38 727	34 359

Typ transakcji	Data zawarcia	Czas transakcji	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2014</b>						<b>113 727</b>
Obligacje 3-letnie	styczeń i luty 2012	23-02-2015	35 000	WIBOR 6M + 6.5%		36 153
Obligacje 3-letnie	luty 13	22-02-2016	22 000	WIBOR 6M + 6,5%		22 731
Obligacje 3-letnie	luty 14	07-02-2017	53 000	WIBOR 6M + 6,0%		54 843
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2013</b>						<b>91 359</b>
Obligacje 3-letnie	luty 11	21-02-2014	31 500	WIBOR 6M + 6%		32 477
Obligacje 3-letnie	styczeń i luty 2012	23-02-2015	35 000	WIBOR 6M + 6.5%		36 148
Obligacje 3-letnie	luty 13	22-02-2016	22 000	WIBOR 6M + 6.5%		22 734

**Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Nie występują

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą**

Nie występują

**Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne**

Nie występują

**Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych**

Nie występuje

**Nota 35. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązanie wobec SSSupersam	0	0
Opcja odkupu akcji NPU	0	0
Pozostałe	26	33
<b>Razem</b>	<b>26</b>	<b>33</b>

**Inne zobowiązania długoterminowe – struktura zapadalności**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
zobowiązania długoterminowe	26	33
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	26	33
<b>Razem</b>	<b>26</b>	<b>33</b>

**Nota 36. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE**

**Zobowiązania handlowe**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>3 441</b>	<b>6 088</b>
Wobec jednostek powiązanych	0	0
Wobec jednostek pozostałych	3 441	6 088

**Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania**

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
<b>31.12.2014</b>	<b>3 441</b>	2 628	605	64	11	86	47
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	3 441	2 628	605	64	11	86	47
<b>31.12.2013</b>	<b>6 088</b>	3 199	1 515	389	486	173	326
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	6 088	3 199	1 515	389	486	173	326

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 37. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA**

**Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	16 369	262
Podatek VAT	15 589	93
Podatek zryczałtowany u źródła		
Podatek dochodowy od osób fizycznych	138	60
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	177	109
Podatek pobrany u źródła	376	
Akcyza		
Pozostałe	89	0
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>1 314</b>	<b>8 644</b>
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	0	0
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	0	0
Inne zobowiązania - kaucje	1 314	644
Opcja odkupu akcji NPU	0	8 000
Bierne rozliczenia międzyokresowe	772	0
<b>Razem pozostałe zobowiązania</b>	<b>18 455</b>	<b>8 906</b>

**Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania**

Wyszczególnienie	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
<b>31.12.2014</b>	<b>18 453</b>	18 453	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	8 906	8 906	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	0	0	0	0	0	0	0
<b>31.12.2013</b>	<b>8 906</b>	8 906	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	8 906	8 906	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	0	0	0	0	0	0	0

**Nota 38. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS**

Nie występują

**Zobowiązania inwestycyjne**

Nie występują

**Nota 39. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

Jednostka dominująca jest poręczycielem spłaty kredytu jednej ze spółek zależnych, podlegających pełnej konsolidacji. Zobowiązanie z tego tytułu jest wykazane w Nocie nr 33 „Pożyczki i kredyty” w kwocie 31.721 tys zł

**Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń**

Nie występują, poza poręczeniem opisanym powyżej

**Zobowiązania warunkowe z tytułu leasingu operacyjnego**

Nie występują



**Nota 40. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO**

Wyszczególnienie	31.12.2014		31.12.2013	
	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	185	171	166	156
W okresie od 1 do 5 lat	164	151	189	156
Powyżej 5 lat		0	0	0
<b>Minimalne opłaty leasingowe ogółem</b>	<b>349</b>	<b>322</b>	<b>355</b>	<b>312</b>
Przyszły koszt odsetkowy	27	x	43	x
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:</b>	<b>322</b>	<b>322</b>	<b>312</b>	<b>312</b>
krótkoterminowe	185	171	166	156
długoterminowe	164	151	189	156

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
GrenkeLeasing sp z o.o.	102-2440	77	77	zł
GrenkeLeasing sp z o.o.	102-4340	316	316	zł
GrenkeLeasing sp z o.o.	102-5239	157	157	zł

Finansujący	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu	Ograniczenia wynikające z umowy
GrenkeLeasing sp z o.o.	2014-12-31	1		
GrenkeLeasing sp z o.o.	2014-12-31	190		
GrenkeLeasing sp z o.o.	2014-12-31	131		

**Nota 41. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW**

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Dotacje	0	0
Przychody przyszłych okresów	11 664	9 505
Dyskonto przyjętych wierzytelności	0	0
Zaliczki na poczet sprzedaży lokali	11 663	5 859
Zaliczki na poczet świadczonych usług	1	3 646
<b>Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:</b>	<b>11 664</b>	<b>9 505</b>
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	11 664	9 505

**Nota 42. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE**

	31.12.2014	31.12.2013
Rezerwy na pozostałe świadczenia	2 297	1 780
<b>Razem, w tym:</b>	<b>2 297</b>	<b>1 780</b>
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	2 297	1 780

Grupa wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2014 oraz na 31.12.2013 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne byłaby nieistotna i nie została utworzona.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 43. POZOSTAŁE REZERWY**

	31.12.2014	31.12.2013
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	148	161
Rezerwa na koszty reklamy	0	58
Rezerwa na audyt i usł. księgowe	0	59
Usługi prawne	0	99
Usługi projektantów i budowlane	0	862
Rezerwa na sporne opłaty za wieczyste użytkowanie	0	0
Rezerwa na prowizje za sprzedaż mieszkań	0	75
Pozostałe	0	53
<b>Razem, w tym:</b>	<b>148</b>	<b>1 367</b>
- długoterminowe	148	149
- krótkoterminowe	0	1 218

**Zmiana stanu rezerw**

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restrukturyzacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
<b>Stan na 01.01.2014</b>	<b>164</b>	<b>0</b>	<b>1 203</b>	<b>1 367</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0			0
Wykorzystane	16			16
Rozwiązane	0	0		0
Reklasyfikacja na RMK bierne			-1 203	-1 203
<b>Stan na 31.12.2014, w tym:</b>	<b>148</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>148</b>
- długoterminowe	148	0	0	148
- krótkoterminowe	0	0	0	0
<b>Stan na 01.01.2013</b>	<b>166</b>	<b>0</b>	<b>4 184</b>	<b>4 350</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	1 129	1 129
Wykorzystane	2	0	2 628	2 630
Rozwiązane	0	0	0	0
Korekta z tytułu zmiany metody konsolidacji			-1 482	-1 482
Korekta stopy dyskontowej				0
<b>Stan na 31.12.2013, w tym:</b>	<b>164</b>	<b>0</b>	<b>1 203</b>	<b>1 367</b>
- długoterminowe	149	0	0	149
- krótkoterminowe	15	0	1 203	1 218

**Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty**

Grupa tworzy rezerwy na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych sprzedanych produktów (mieszkań). Z uwagi na brak historycznych danych dotyczących takich napraw rezerwa została oszacowana jako 1 (jeden) procent nakładów rzeczowych poniesionych przy wytworzeniu produktów.

**Rezerwa restrukturyzacyjna**

Nie dotyczy.

**Inne rezerwy**

Nie dotyczy.

**Nota 44. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Grupa należą obligacje kuponowe zmienno procentowe, kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz zaciągnięte pożyczki o stałej lub zmiennej stopie procentowej. Podstawowym celem tych instrumentów jest pozyskanie środków na działalność Grupy Kapitałowej. Grupa posiada także aktywa finansowe takiej jak środki pieniężne, depozyty krótkoterminowe, jednostki uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego traktowanych analogicznie jak depozyty krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone, które powstają w związku z prowadzoną przez Grupę działalnością. Podstawowym ryzykiem na jakie narażony jest Grupa jest ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych, głównie stawki WIBOR 1 – i 6-miesięcznej, stanowiących referencyjne stawki odniesienia dla oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy. Grupa nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

### Ryzyko stopy procentowej

Największy ewentualny wpływ na wynik Grupy, mogą wywierać koszty finansowe obsługi wyemitowanych obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu, opartych na stawce WIBOR 6-miesięcznej. Na dzień 31 grudnia 2014 to ryzyko jest ograniczone przez fakt że oprocentowanie obligacji jest ustalone w oparciu o już ustaloną stawkę WIBOR, czyli z punktu widzenia 31 grudnia 2014 jest niezależne od wahań stopy referencyjnej.

### Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami).

	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	31.12.2014		31.12.2013	
	+ 3%/- 3%		+ 3%/- 3%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki				
- należności z tyt. dostaw i usług	-117	115		
- nieruchomości inwestycyjne	-185	183	-527	528
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
- otrzymane kredyty i pożyczki				
- zobowiązani z tyt. dostaw i usług				
- inne				

### Ryzyko walutowe

Z uwagi na zaciągnięte zobowiązania w Euro ryzyko walutowe występuje lecz jest zminimalizowane dzięki zawarciu umów z wykonawcami w walucie zobowiązania tj. w Euro.

### Ryzyko cen towarów

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności Grupa może być narażona na ryzyko niekorzystnych zmian kosztu wytworzenia powierzchni użytkowej (koszty materiałów i robocizna), wynikające w szczególności z nierównowagi podaży i popytu. Grupa może ograniczyć to ryzyko poprzez kontraktowanie prac w okresie względnej dekoniunktury oraz poprzez precyzyjne zapisy umowne.

Jako sprzedawca Grupa może być narażona na ryzyko spadku popytu i/lub cen sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej, np. w skutek niekorzystnych zmian makroekonomicznych. Grupa ogranicza to ryzyko dysponując portfelem atrakcyjnych i unikatowych lokalizacji.

### Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Aktualny etap rozwoju Grupy i charakter jej działalności powodują że przypadki wystąpienia kredytu kupieckiego występują sporadycznie i dotyczą niematerialnych w skali operacji Grupy kwot.

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, akcje uprzywilejowane, umowy leasingu finansowego oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

	Na żądanie	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat	> 5 lat
<b>31.12.2014</b>					
Oprocentowane kredyty i pożyczki		26 641	72 440	30 643	0
Wyemitowane obligacje		38 727		75 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		19 810	1 340	0	
- od jednostek powiązanych					
Instrumenty pochodne					
<b>31.12.2013</b>					
Oprocentowane kredyty i pożyczki		3 361	55 162	24 983	0
Wyemitowane obligacje		34 359		57 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		6 350	677		
- od jednostek powiązanych					
Instrumenty pochodne					

**Nota 45. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH****Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych**

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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe	Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013		
<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:</b>	<b>12 480</b>	<b>4 056</b>	<b>12 480</b>	<b>4 056</b>		
- pożyczki udzielone	0	0	0	0		pożyczki udzielone i należności
- akcje i udziały	4 225	0	4 225	0		akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności
- zaliczki na poczet nabycia akcji	8 255	4 056	8 255	4 056		pożyczki udzielone i należności
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		pożyczki udzielone i należności
<b>Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:</b>	<b>26 876</b>	<b>27 587</b>	<b>26 876</b>	<b>26 713</b>		
- pożyczki udzielone	13 031	13 438	13 031	13 438		pożyczki udzielone i należności
- wierzytelności utrzymywane do terminu zapadalności	13 845	13 275	13 845	13 275		akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności
- należności	311	874	311	874		pożyczki udzielone i należności
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>12 707</b>	<b>12 020</b>	<b>12 711</b>	<b>12 020</b>		
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	12 649	11 837	12 649	11 837		pożyczki udzielone i należności

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	
<b>Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:</b>	<b>243 451</b>	<b>198 145</b>	<b>243 451</b>	<b>198 145</b>	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej*	30 643	24 983	30 643	24 983	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej*	99 081	81 803	99 081	81 803	zobowiązania do term. zapadaln.
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	75 000	57 000	75 000	57 000	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	38 727	34 359	38 727	34 359	zobowiązania do term. zapadaln.
<b>Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:</b>	<b>26</b>	<b>33</b>	<b>26</b>	<b>33</b>	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	26	33	26	33	zobowiązania do term. zapadaln.
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>21 896</b>	<b>14 994</b>	<b>21 896</b>	<b>14 994</b>	zobowiązania do term. zapadaln.
<b>Zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
- pochodne instrumenty finansowe, w tym:	0	0			zobowiązania wyceniane przez wynik finansowy

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Zabezpieczenia**

**Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych**

Nie występują

**Wartość godziwa powyższych kontraktów kształtowała się następująco:**

Nie występują

**Zabezpieczenie wartości godziwej**

Nie występują

**Nota 46. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM**

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych (w szczególności zgodnych z wymogami wynikającymi z obowiązujących Spółkę umów z instytucjami finansującymi), które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje.

Spółka prowadzi monitorowanie stanu kapitałów przy wykorzystaniu wskaźników :

- kapitały własne do całkowitego zadłużenia
- kapitały własne do sumy bilansowej

Dla całkowitego zadłużenia Spółka wlicza wyemitowane obligacje, oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, z wyłączeniem rozliczeń międzyokresowych przychodów i rezerwy na podatek odroczoney.

Zasady Spółki stanowią, by powyższe wskaźniki kształtowały się powyżej poziomu 66% dla kapitałów własnych do całkowitego zadłużenia oraz powyżej 40% dla kapitałów własnych do sumy bilansowej

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	129 724	106 786
Wyemitowane obligacje i inne zobowiązania finansowe	114 049	91 671
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 912	9 268
<b>Całkowite zadłużenie</b>	<b>249 685</b>	<b>207 725</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>267 213</b>	<b>281 029</b>
<b>Suma bilansowa</b>	<b>548 262</b>	<b>507 740</b>
Kapitał własny do całkowitego zadłużenia	107%	135%
Kapitał własny do sumy bilansowej	49%	55%

**Nota 47. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH**

Nie dotyczy

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 48. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH**

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi, nie należącymi do Grupy, za bieżący i poprzedni rok obrotowy

Podmiot powiązany	Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		w tym zaległe, po upływie terminu płatności	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Znaczący inwestor												
BB Investment SA	0	0	59	36	0	0	0	0	4	7	0	4

**Jednostka dominująca całej Grupy**

Z uwagi na rozdrobnioną strukturę akcjonariatu nie występuje jednostka dominująca wobec Grupy.

**Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę**

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jednostki dominującej jest podana w nocie nr 28.

**Jednostka stowarzyszona**

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na 31 grudnia 2013 roku Grupa nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

**Jednostki współkontrolowane, w którym Grupa jest współnikiem**

	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	5,90%	5,90%
NPU Sp. z o.o. SKA (dawniej: Nowy Plac Unii SA)	35,09%	35,09%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	34,95%	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	9,39%	9,26%

**Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi**

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

**Pożyczka udzielona członkowi Zarządu**

Grupa nie udzielała pożyczek członkom Zarządu

**Inne transakcje z udziałem członków Zarządu**

Grupa nie przeprowadzała transakcji z udziałem członków Zarządu..

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 49. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ**

**Wynagrodzenie kadry kierowniczej Grupy**

*Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy*

**Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu**

	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) wypłacone przez jednostkę dominującą	2 576	2 600
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze wypłacone przez spółki Juvenes Projekt i Juvenes Serwis	733	780
Nagrody jubileuszowe	0	0
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia długoterminowe	0	0
<b>Razem</b>	<b>3 309</b>	<b>3 380</b>

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
<b>Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dominującej</b>			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	800	752
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	430	405
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	800	752
Paweł Nowacki	Członek Zarządu	320	484
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	226	207
Radosław Świątkowski	Członek Zarządu		
<b>RAZEM</b>		<b>2 576</b>	<b>2 600</b>
<b>Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.</b>			
Rafał Szczepański	Prezes Zarządu	285	300
Krzysztof Tyszkiewicz	Wiceprezes Zarządu	224	200
<b>RAZEM</b>		<b>509</b>	<b>500</b>
<b>Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.</b>			
Krzysztof Tyszkiewicz	Prezes Zarządu	224	280
<b>RAZEM</b>		<b>224</b>	<b>280</b>
<b>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN) jednostki dominującej</b>			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	48	48
Włodzimierz Głowacki	Z-ca Przewodniczącego RN	36	36
Michał Kurzyński	Członek RN	18	36
Ewaryst Zagajewski	Członek RN	18	36
Rafał Lorek	Członek RN	36	36
Jan Rościszewski	Członek RN	36	36



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Nota 50. ZATRUDNIENIE****Przeciętne zatrudnienie (\*)**

Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Zarząd	7	8
Administracja	12	11
Dział sprzedaży	6	6
Pion produkcji	25	26
Pozostali	2	2
<b>Razem</b>	<b>52</b>	<b>53</b>

**Rotacja zatrudnienia (\*)**

Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Liczba pracowników przyjętych	2	7
Liczba pracowników zwolnionych	3	4
<b>Razem</b>	<b>-1</b>	<b>3</b>

(\*) zatrudnienie podane dla jednostki dominującej i jednostek zależnych, bez uwzględniania danych z jednostek współkontrolowanych.

**Nota 51. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO**

Nie dotyczy

**Nota 52. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO**

	01.01.2014 - 31.12.2014		01.01.2013 - 31.12.2013	
	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji
Rzeczowe aktywa trwałe				
Wartości niematerialne				
Nieruchomości inwestycyjne	282			
Zapasy	16 305		9 669	
<b>RAZEM</b>	<b>16 587</b>	<b>0</b>	<b>9 669</b>	<b>0</b>

**Nota 53. PRZYCHODY UZYSKIWANE SEZONOWO, CYKLICZNIE LUB SPORADYCZNIE**

Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży mieszkań po przeniesieniu na nabywcę praw i obowiązków, co jest równoznaczne z zawarciem umowy sprzedaży mieszkania w formie aktu notarialnego. Przychody te są rozpoznawane po ukończeniu konkretnego projektu inwestycyjnego. Rozpoznanie przychodów z różnych projektów jest rozpoznawane niezależnie od siebie i oddzielone znacznymi przerwami.

**Nota 54. SPRAWY SĄDOWE**

Wg najlepszej wiedzy Emitenta, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego spółka celowa Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A. jest stroną dwóch istotnych z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Emitenta postępowań sądowych:

1) postępowania przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi Północ w Warszawie, II Wydział cywilny, które zostało wszczęte przez spółkę celową powództwem z dnia 10 lipca 2009 roku skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Ministrowi Skarbu Państwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Wartość przedmiotu sporu: 8.261.755 PLN. Postępowanie w I instancji zakończyło się oddaleniem powództwa spółki celowej. Od wyroku sądu I instancji spółka celowa wniosła apelację. Apelacja ta została odrzucona z uwagi na niedochowanie terminu. Spółka celowa wniosła jednak wniosek o przywrócenie terminu do wniesienia apelacji, który to wniosek nie został dotychczas prawomocnie rozpoznany.

2) postępowanie przed Sądem Okręgowym dla Warszawy Pragi w Warszawie, I Wydział Cywilny, które zostało wszczęte z powództwa Skarbu Państwa – Ministra Skarbu Państwa z dnia 02 czerwca 2010 roku, wytoczonego przeciwko spółce celowej o zapłatę kwoty wynoszącej nieco ponad 8.000.000 PLN. Przedmiotowe postępowanie, po okresie zawieszenia, jest na wstępnym etapie rozpoznania.

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.– 31.12.2014 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

W ocenie Zarządu wyżej wymienione postępowania sądowe w perspektywie najbliższego roku obrotowego nie skutkują istotnym, szacowanym ryzykiem dla Spółki

### Nota 55. ROZLICZENIA PODATKOWE

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2014 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

### Nota 56. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy

### Nota 57. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej:

- W dniu 20 lutego 2015 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., Spółka wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 35.000.000 PLN (trzydzieści pięć milionów złotych).
- W dniu 23 lutego 2015 r. Spółka nabyła w celu umorzenia 2.145 sztuk własnych obligacji trzyletnich wyemitowanych dnia 13 stycznia 2012 r. oraz 1.355 sztuk własnych obligacji trzyletnich wyemitowanych dnia 23 lutego 2012 o łącznej wartości nominalnej 35.000.000 zł (trzydzieści pięć milionów zł), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu. Obligacje zostały wykupione w terminie wynikającym z warunków emisji.

### Nota 58. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występuje

### Nota 59. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	54	59
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	41	51
- za pozostałe usługi	8	
- za badanie rocznych sprawozdań jednostek współkontrolowanych (*)	0	19
<b>RAZEM</b>	<b>103</b>	<b>129</b>

(\*) podana kwota dotyczy całości wynagrodzenia, a nie proporcjonalnego udziału Grupy w tym wynagrodzeniu.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES  
01.01.– 31.12.2014 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

---

Warszawa, dnia 23 marca 2015 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański  
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski  
Główny Księgowy