



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A.
ZA ROK 2017

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki dominującej:

Nazwa:	BBI Development S.A. (dalej: Spółka)
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Siedziba:	ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none">- 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 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 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 31.12.2017 r.:

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

Paweł Turno	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Artur Lebedziński	- Członek Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	- Sekretarz Rady Nadzorczej
Maciej Radziwiłł	- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Jan Rościszewski	- Członek Rady Nadzorczej
Karol Żbikowski	- Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie organów zarządzających jednostki dominującej:

W okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 nie było zmian w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej.

V. Firma audytorska:

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa
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 depozytowy – 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

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 (Dz. U. z 2014 r, poz. 133 z późniejszymi zmianami), Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane 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 Grupy oraz jej wynik finansowy.

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

Niniejsze skonsolidowane 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 z późniejszymi zmianami). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku.

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego 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 jednostki dominującej zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/VIII/2017 z dnia 20 czerwca 2017 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 kwietnia 2018 roku.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 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

	nota	za okres 01.01.2017 - 31.12.2017	za okres 01.01.2016 - 31.12.2016
Przychody operacyjne, w tym:	1,2	27 008	89 513
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		824	814
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności		-227	985
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych		682	3 322
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		0	8
Przychody ze sprzedaży wyrobów		11 734	68 750
Przychody ze świadczonych usług		13 995	15 634
Koszt własny sprzedaży, w tym:	2,3	-15 683	-70 231
Wartość sprzedanych wyrobów		-9 304	-60 793
Koszt sprzedanych usług		-6 379	-9 438
Wynik brutto na sprzedaży		11 325	19 282
Koszty sprzedaży	2,3	-2 048	-2 337
Koszty ogólnego zarządu	2,3	-10 885	-9 703
Pozostałe przychody operacyjne	4	870	124
Pozostałe koszty operacyjne	4	-11 284	-5 017
Wynik na działalności operacyjnej		-12 022	2 349
Przychody finansowe	5	717	279
Koszty finansowe	5	-7 541	-5 791
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-18 846	-3 163
Podatek dochodowy	6	-513	-2 061
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-19 359	-5 224
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7	0	0
Zysk (strata) netto		-19 359	-5 224
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego		-19 359	-5 224
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,19	-0,05
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,19	-0,05
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,19	-0,05
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,19	-0,05
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)		0,00	0,00

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2017 - 31.12.2017	za okres 01.01.2016 - 31.12.2016
Zysk (strata) netto		-19 359	-5 224
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			
Suma dochodów całkowitych	10, 11	-19 359	-5 224
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący		-19 359	-5 224

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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
01.01.2017– 31.12.2017 R.**

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe		192 256	204 317
Rzeczowe aktywa trwałe	12	663	798
Wartości niematerialne	13	615	751
Wartość firmy	14	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	15	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	16	128 612	140 331
Pozostałe aktywa finansowe	21,40	35 845	35 900
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 364	2 380
Pozostałe aktywa trwałe	18	0	0
Aktywa obrotowe		178 341	187 368
Zapasy	22,23	142 360	138 994
Należności handlowe	24	628	3 249
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		151	0
Pozostałe należności	25	2 854	10 240
Pozostałe aktywa finansowe	21,40	21 090	24 302
Rozliczenia międzyokresowe	26	901	732
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	10 357	9 851
AKTYWA RAZEM		370 597	391 685

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

PASYWA	nota	31.12.2017	31.12.2016
Kapitały własne		205 506	225 373
Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej		194 897	214 764
Kapitał zakładowy	28	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	29	67 366	67 366
Akcje własne (wielkość ujemna)		-871	-557
Pozostałe kapitały	30	145 924	147 004
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych		4 000	2 920
Niepodzielony wynik finansowy	31	-54 471	-49 053
Wynik finansowy bieżącego okresu		-19 359	-5 224
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	32	10 609	10 609
Zobowiązania długoterminowe		72 382	59 605
Kredyty i pożyczki	33	48	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	34,40	69 757	57 108
Inne zobowiązania długoterminowe	35	0	0
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 577	2 348
Pozostałe rezerwy	43	0	149
Zobowiązania krótkoterminowe		92 709	106 707
Kredyty i pożyczki	33	5 516	24 597
Pozostałe zobowiązania finansowe	34,40	55 821	56 120
Zobowiązania handlowe	36	7 433	8 718
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	1 418
Pozostałe zobowiązania	37	2 124	6 145
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	41	20 823	5 473
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	42	492	790
Pozostałe rezerwy	43	500	3 446
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	7	0	0
PASYWA RAZEM		370 597	391 685

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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 01.01.2017– 31.12.2017 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	Kapitał rezerwy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2017									
Kapitał własny na dzień 01.01.2017 r.	52 308	67 366	147 004	2 363	-49 053	-5 224	214 764	10 609	225 373
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	52 308	67 366	147 004	2 363	-49 053	-5 224	214 764	10 609	225 373
Przeniesienia na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych			-1 080	1 080			0		0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-314			-314		-314
Niepodzielony wynik roku ubiegłego					-5 224	5 224	0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie					-194		-194		-194
Suma dochodów całkowitych						-19 359	-19 359		-19 359
Kapitał własny na dzień 31.12.2017 r.	52 308	67 366	145 924	3 129	-54 471	-19 359	194 897	10 609	205 506
Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2016									
Kapitał własny na dzień 01.01.2016 r.	52 308	67 366	147 004	2 720	-24 036	-3 390	241 972	10 609	252 581
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	52 308	67 366	147 004	2 720	-24 036	-3 390	241 972	10 609	252 581
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-357			-357		-357
Niepodzielony wynik roku ubiegłego					-3 390	3 390	0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie					-21 627		-21 627		-21 627
Suma dochodów całkowitych						-5 224	-5 224		-5 224
Kapitał własny na dzień 31.12.2016 r.	52 308	67 366	147 004	2 363	-49 053	-5 224	214 764	10 609	225 373

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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 01.01.2017– 31.12.2017 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 31.12.2017	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2016
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-29 657	-14 571
Udzielone pożyczki	-3 577	-4 585
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek	7 125	2 513
Odsetki uzyskane od udzielonych pożyczek	855	0
Przepływy związane z VAT	-6 122	-6 606
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	59 323	60 356
Zwrot kaucji i wadium	6 129	9
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-6 081	-6 355
Wynajem powierzchni biurowej	-1 715	-817
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-9 813	-9 893
Gotówka z działalności operacyjnej	16 467	20 051
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-1 834	-375
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 633	19 676
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	1 077	3 396
Zbycie aktywów finansowych	1 077	3 396
Wydatki	8 864	10 601
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	602	821
Splata zobowiązań z tyt. hipoteki Skarbu Państwa	8 262	0
Wydatki na aktywa finansowe	0	9 780
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-7 787	-7 205
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	47 692	35 388
Kredyty i pożyczki	1 124	13 388
Emisja dłużnych papierów wartościowych	46 568	22 000
Wydatki	54 032	55 505
Nabycie udziałów (akcji) własnych	314	357
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	1 415	0
Splaty kredytów i pożyczek	8 272	22 453
Wykup dłużnych papierów wartościowych	34 938	22 000
Odsetki	8 679	9 920
Inne wydatki finansowe	414	775
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-6 340	-20 117
D. Przepływy pieniężne netto razem	506	-7 646
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	506	-7 646
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-123	-13
F. Środki pieniężne na początek okresu	9 851	17 497
G. Środki pieniężne na koniec okresu	10 357	9 851

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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 roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, 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 roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2017 jednostka dominująca stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2016, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku. W 2017 roku jednostka dominująca 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 2017r.

W nocy nr 21 dokonano zmiany prezentacji danych porównawczych dotyczących inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności z rubryki „Krótkoterminowe” do rubryki „Długoterminowe”.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017:

- a) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: *Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.

Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

- b) Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:

- i. uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
- ii. ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

- c) Poprawki do MSSF (2014-2016) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017

- d) Zmiana MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach

Poprawka precyzuje zakres MSSF 12 wskazując, że wymogi ujawniania informacji zawarte w tym standardzie, z wyjątkiem wymogów par. B10-B16, dotyczą udziałów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, przeznaczone do podziału między właścicieli lub jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5. Poprawka powstała w związku z niejasnościami dotyczącymi wzajemnego oddziaływania wymogów ujawniania informacji zawartych w MSSF 5 i MSSF 12.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Grupy ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku:

- a) MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.) – obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument finansowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

MSSF 9 wprowadzono nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

- b) MSSF 15 Przychody z umów z klientami – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

- c) MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmiennym w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego

- d) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z klientami - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

- i. dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń,
- ii. ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent,
- iii. ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie)

Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawłości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

- e) Zmiany dotyczące MSSF 4 *Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany mają na celu usunięcie z rachunków zysków i strat jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe, przypadków niedopasowania księgowego. Zgodnie z tymi zmianami dopuszczalne są następujące rozwiązania:

- I. stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z rozpoznawaniem w całkowitych dochodach a nie rachunku zysków i strat, zmian wynikających z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe zamiast MSR 39 Instrumenty finansowe dla wszystkich jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe (tzn. „overlay approach”),
- II. tymczasowego (do 2021 roku) wyłączenia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe dla jednostek, których działalność jest głównie związana z działalnością ubezpieczeniową i stosowania w tym okresie MSR 39 Instrumenty finansowe (tzn. „deferral approach”)

- f) Poprawki do MSSF (2014-2016) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

- I. Zmiana MSR 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy
Poprawka dotyczy eliminacji krótkoterminowych zwolnień przewidzianych w par. E3-E7 MSSF 1, ponieważ dotyczyły one minionych okresów sprawozdawczych i spełniły już swoje zadanie. Zwolnienia te umożliwiały jednostkom stosującym MSSF po raz pierwszy skorzystanie z tych samych ujawnień, jakie przysługiwały jednostkom stosującym je od dawna w odniesieniu do:
Ujawniania pewnych danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych, wymaganych wskutek wprowadzenia poprawek do MSSF 7
Przedstawienie danych porównawczych do ujawnień wymaganych do MSR 19, dotyczących wrażliwości zobowiązań z tytułu zdefiniowanych świadczeń na założenia aktuarialne
Retrospektywnego zastosowania wymogów dotyczących jednostek inwestycyjnych, zawartych w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27.
- II. Zmiany MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach
W poprawce doprecyzowano, że decyzja dotycząca wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy (a nie metoda praw własności), którą mogą podjąć organizacje typu venture capital lub inne kwalifikujące się jednostki (np. fundusze wzajemne, fundusze powiernicze) podejmowana jest indywidualnie dla każdej inwestycji w chwili jej początkowego ujęcia. Poprawka dotyczy także możliwości wyboru metody wyceny jednostki inwestycyjnej, będącej podmiotem stowarzyszonym lub wspólnym przedsięwzięciem jednostki niebędącej jednostką inwestycyjną – może ona zachować wycenę w wartości godziwej wykorzystywaną przez ten podmiot, stosując jednocześnie metodę praw własności.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

- g) Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,
Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji. Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania:
- transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
 - transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
 - zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.
- h) Zmiany dotyczące MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany mają na celu doprecyzowanie zasady przeniesienia aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana dotyczy paragrafu 57, w którym stwierdzono, że przeniesienie aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych następuje wyłącznie wówczas, gdy występują dowody na zmianę sposobu ich użytkowania. Lista sytuacji zawarta w paragrafach 57(a)-(d) została określona jako lista otwarta podczas, gdy aktualna lista jest listą zamkniętą.

- i) Zmiany do MSSF 9, Instrumenty finansowe - Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowane w dniu 12 października 2017 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019)

Zmiana doprecyzowuje, iż instrumenty finansowe, które zawierają możliwość wczesnej ich spłaty (przedpłaty) mogącą skutkować ujemną rekompensatą mogą być wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, w zależności od modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

- a) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonej – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku.

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania. Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „saldo pozycji odroczonej”.

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone” wykazywane w ramach aktywów są określane jako „saldo debetowe pozycji odroczonej”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczonej”.

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonej” odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

- b) MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku

MSSF 17 zastępuje MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe. MSSF 17 wprowadza jednolite zasady ujmowania i wyceny umów ubezpieczenia i reasekuracji według ich wartości bieżącej. MSSF 17 wymaga, aby umowy ubezpieczenia były ujmowane w oparciu o bieżące szacunki i założenia, które odzwierciedlają oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne oraz niepewności z nimi związane. Przychody z tytułu umowy ubezpieczenia (umowna marża) są rozpoznawane wraz ze świadczeniem usługi objętej umową ubezpieczenia przez okres objęty ubezpieczeniem.

Zmiany w szacunkach dotyczących przyszłych przepływów pomiędzy datami bilansowymi ujmowane są w sprawozdaniu z wyniku lub jako korekta oczekiwanej marży umownej w zależności od charakteru zmiany oraz przyczyny jej wystąpienia. Jednostka ma wybór w jaki sposób rozpoznawać niektóre zmiany w stopie dyskontowej: w sprawozdaniu z wyniku lub w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za dany okres.

Wcześniejsze zastosowanie MSSF 17 jest możliwe pod warunkiem wdrożenia MSSF 9 oraz MSSF 15.

- c) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* – odroczenie stosowania na czas nieokreślony

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

- d) KIMSF nr 22 Transakcje w walucie obcej - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowe transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w walucie obcej. Interpretacja dotyczy transakcji w walucie obcej, wówczas, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktywo lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywo, koszt lub przychód.

- e) KIMSF 23 Niepewność interpretacji dotyczących podatku dochodowego - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

Interpretacja wyjaśnia jak odzwierciedlić w sprawozdaniu finansowym niepewność związaną z ujmowaniem podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy sytuacji gdy ujęcie danej transakcji lub okoliczności w prawie podatkowym jest niejasne lub sytuacji gdy jednostka nie jest pewna czy organy podatkowe zaakceptują podejście jednostki lub jej interpretację prawa podatkowego.

- f) Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowane w dniu 12 października 2017 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019)

Celem zmiany jest wskazanie w jaki sposób wycenić udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach. Dodano paragraf 14A w celu wyjaśnienia, że jednostka stosuje MSSF 9, w tym wymogi dotyczące utraty wartości, do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które stanowią część inwestycji netto w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, ale do których metoda praw własności nie jest stosowana. Skreślono paragraf 41 ponieważ Rada uznała, że powtórzyła w nim wymogi zawarte w MSSF 9 i wprowadziła zamieszanie w rachunkowości w odniesieniu do długoterminowych udziałów.

- g) Poprawki do MSSF (2015-2017) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

- Zmiana do MSSF 3 *Połączenia jednostek* MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne* Precyzuje, co następuje:
 - a) jednostka dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, gdy uzyskuje nad nim kontrolę.
 - b) jednostka nie dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, jeśli zmiana udziału we wspólnej działalności powoduje powstanie współkontroli lub jej utrzymanie.
- Zmiana do MSR 12 *Podatek dochodowy* Precyzuje, iż konsekwencje podatkowe wypłaty dywidend są ujmowane w taki sam sposób jak innych transakcji.
- Zmiana do MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego* Precyzuje, iż jednostka traktuje jako część finansowania zewnętrznego o ogólnym charakterze każde finansowanie związane z wytworzeniem aktywa, kiedy aktywo to jest gotowe do użytkowania lub sprzedaży

- h) Zmiany dotyczące MSR 19 Świadczenia pracownicze - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

Zmiana ta wymaga, aby w przypadku zmian, ograniczeń lub rozliczenia programu określonych świadczeń jednostka:

- przyjmowała aktualne założenia w celu ustalenia kosztów bieżącego zatrudnienia oraz wartości bieżącej zobowiązania z tytułu określonych świadczeń dotyczącego pozostałego okresu,
- ujmowała w wyniku, jako „koszty przeszłego zatrudnienia” lub „zyski lub strat” z tytułu rozliczenia programu, kwoty wynikające z wyceny wartości bieżącej zobowiązania z tytułu określonych świadczeń, przed i po zmianie, przy obecnych założeniach i wartości godziwej aktywów programu na dzień dokonania zmiany, w tym także zmianę nadwyżki nierozpoznanej.”

Spółka przeprowadziła analizę wpływu zmian w MSSF 9 i MSSF 15 na sprawozdanie finansowe

W odniesieniu do MSSF9:

24 lipca 2014 IASB opublikował ostateczną wersję MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”, który zastąpił MSR 39. Nowy standard obowiązujący od okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018r. MSSF9 wprowadza się retrospektywnie niemniej z uwzględnieniem stanu wiedzy, który Zarząd jednostki dominującej posiada na dzień wprowadzenia standardu.

Nowy standard zmienił zasady klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych poprzez wprowadzenie dla pewnej grupy instrumentów dłużnych kategorii wyceny w wartości godziwej z odniesieniem zmian w wartości poprzez sprawozdanie z całkowitych dochodów. Inną istotną zmianą jest zastosowanie nowego modelu do oceny utraty wartości, który skutkuje wcześniejszym niż przy zastosowaniu MSR 39 rozpoznaniu strat.

Grupa nie spodziewa się istotnego wpływu z tytułu wprowadzenia nowego standardu na swoje sprawozdanie finansowe.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa posiada aktywa finansowe w postaci inwestycji w innych spółkach, w tym podmiotów konsolidowanych metodą praw własności, pożyczki udzielone, należności handlowe i środki na rachunku bankowym.

W stosunku do inwestycji w akcjach i udziałach w innych spółkach z wyjątkiem akcji i udziałów przeznaczonych do dalszej sprzedaży Grupa może dokonać w momencie rozpoznania trwałej klasyfikacji aktywa finansowego do kategorii wycenianej w wartości godziwej z odniesieniem zmian poprzez sprawozdanie z całkowitych dochodów.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

Aktywa finansowe w formie pożyczek udzielonych są utrzymywane przez spółkę w celu otrzymywania spłat kapitału oraz odsetek. W związku z powyższym zgodnie z wymogami MSSF 9 powinny być wyceniane według zamortyzowanego kosztu, co oznacza kontynuację przyjętych i stosowanych obecnie zasad rachunkowości.

Przeprowadzone przez spółkę analizy dotyczące pozostałych aktywów finansowych (należności handlowych) wskazały na brak istotnych zmian z tytułu wprowadzenia nowych standardów. Ewentualna kwota rozpoznana jako utrata wartości należności handlowych wynosiłaby około 7 tys. zł.

Podobnie w odniesieniu do zobowiązań finansowych, które stanowią obligacje własne, pożyczki utrzymane oraz leasing Spółka nie przewiduje istotnych zmian po wprowadzeniu MSSF9.

Nowy standard wprowadził nowe zasady dla instrumentów zabezpieczających. Grupa nie posiada instrumentów zabezpieczających, nie przewiduje więc wpływu nowych zasad na swoje sprawozdanie finansowe.

W odniesieniu do MSSF15:

Grupa przeprowadziła analizę wpływu powyższego standardu na wyniki działalności oraz zakres i format ujawnień prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W szczególności zweryfikowano występowanie w umowach sprzedaży produktów (przede wszystkim mieszkań czy lokali usługowych) w poszczególnych segmentach działalności Grupy elementu zmiennego wynagrodzenia, prawdopodobieństwa odwrócenia (korekty) istotnej części otrzymanego wcześniej wynagrodzenia. Dodatkowo przeanalizowano sposób ujęcia i rozpoznania ewentualnych zaliczek czy przedpłat otrzymywanych przed przekazaniem nabywcy produktu lub usługi pod kątem wydzielenia elementu finansowania. Dotychczasowe podejście w zakresie rozpoznawania przychodów w momencie przeniesienia ogółu praw i obowiązków na nabywcę jest zdaniem Grupy zgodne z zasadami wprowadzonymi przez MSSF 15. Na podstawie przeprowadzonej analizy w ocenie Spółki zastosowanie nowego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki działalności oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym zarówno dla danych na dzień 31.12.2017 jak i od momentu obowiązywania nowego standardu tj. od 1 stycznia 2018. Dodatkowo Grupa zwraca uwagę na to że istotną część przychodów wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest wyłączona z zakresu objętego przez MSSF15 (w szczególności dotyczy to wyceny nieruchomości inwestycyjnych czy udziału w wyniku spółek konsolidowanych metodą praw własności).

Poza MSSF 9 i MSSF 15, pozostałe wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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 31.12.2017 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 2017 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. Przestaje 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 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.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

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 współkontrolowane

Jednostki współkontrolowane 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 współkontrolowanych są rozliczana metodą praw 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 przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

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

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych 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 możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym

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.

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.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

utrata 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 Grupa 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

Grupa jako leasingobiorca

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki 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.

Inwestycje w jednostkach zależnych i spółkontrolowanych

Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Grupa sprawuje kontrolę. Przez sprawowanie kontroli rozumie się możliwość wywierania wpływu na wysokość wyników finansowych jednostki zależnej przy jednoczesnym podleganiu ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiadaniu prawa do zmiennych wyników finansowych tej jednostki. Jednostki spółkontrolowane 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. Jednostki spółkontrolowane są wyceniane metodą praw własności.

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:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

- 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 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 czasie godziwej realizacji danego projektu, 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. Testy są przeprowadzone w oparciu o modele wyceny poszczególnych aktywów finansowych, przygotowane metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Modele uwzględniają szereg czynników specyficznych dla danego aktywa takich jak – rozłożony w czasie harmonogram realizacji danego projektu, ceny jednostkowe (np. zakładana cena sprzedaży metra kwadratowego mieszkania, ceny sprzedaży i wynajmu powierzchni komercyjnych itp.) z uwzględnieniem podziału korzyści i obciążeń między wspólnikami (jeśli występują). Testy uwzględniają również ocenę wrażliwości na zmiany w kluczowych założeniach stosowanych w wycenie. Modele są przygotowywane przez wewnętrznego eksperta i akceptowane przez Zarząd Jednostki Dominującej.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

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.

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 budowami, 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 zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, 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. Akcje własne wykupione w celu umorzenia pomniejszają kapitał rezerwowy.

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 wg zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej. 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.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

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.

Wypłata 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

Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez wewnętrznych ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Grupę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Modele uwzględniają również parametry specyficzne dla Grupy, w szczególności średnioważony koszt pozyskania kapitału przez Jednostkę Dominującą.

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

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

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:

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Działalność kontynuowana		
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	8
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	682	3 322
Przychody z pożyczek i wierzytelności	597	1 799
Przychody ze sprzedaży wyrobów	11 734	68 750
Przychody ze świadczenia usług	13 995	15 634
<i>w tym przychody z realizacji umów długoterminowych</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
SUMA przychodów ze sprzedaży	27 008	89 513
Pozostałe przychody operacyjne	870	124
Przychody finansowe	717	279
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	28 595	89 916
Przychody z działalności zaniechanej	0	0
SUMA przychodów ogółem	28 595	89 916

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 01.01.2017– 31.12.2017 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2017- 31.12. 2017r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2017									Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
		Plac Unii (*)	Centrum Marszałkowska (*)	Koneser	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz			7 134	4 602	817	6 096	476	0	19 125
	Sprzedaż między segmentami			24	0	11 995	3 453	1 667	-10 535	6 604
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-4 562	3 582	1 662	0	0	0	0	0	682
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych									0	0
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0	0	117	0	142	3 114	1 106	-3 882	597
Zysk/ (strata) segmentu		n/d	n/d	179	-6 848	1 709	-15 690	-13 361	14 652	-19 359
Aktywa ogółem		n/d	n/d	47 278	105 263	11 205	291 749	67 483	-152 381	370 597
Aktywa segmentu				47 278	105 263	11 205	291 749	67 483	-152 381	370 597
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		n/d	n/d	28 639	84 976	1 957	132 065	19 859	-102 405	165 091
Zobowiązania segmentu				28 639	84 976	1 957	132 065	19 859	-102 405	165 091
Zobowiązania nieprzypisane										0

Grupa działa wyłącznie na terenie Polski i nie osiąga przychodów z innych regionów geograficznych. Podstawą do wydzielenia i prezentacji danej spółki jako oddzielnego segmentu są przychody ze sprzedaży produktów i usług wyliczone przed kalkulacją wyłączeń konsolidacyjnych.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2016- 31.12. 2016 r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2016										Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
		Plac Unii	Centrum Marszałkowska	Koneser	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Serwis	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz			54 593	15 574	188	388	2 652	0		73 395
	Sprzedaż między segmentami			0	0	1 856	18 321	3 779	2 434	-15 401	10 989
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-12 805	11 173	4 954	0	0	0	0	0		3 322
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych				0						8	8
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0		0	0	0	0	4 630		-2831	1 799
Zysk/ (strata) segmentu		n/d	n/d	4 661	-3 291	397	4 470	-9 222	-1 263	-996	-5 244
Aktywa ogółem		n/d	n/d	113 594	109 938	2 841	10 399	298 872	141 617	-285 576	391 685
Aktywa segmentu				113 594	109 938	2 841	10 399	298 872	141 617	-285 576	391 685
Aktywa nieprzypisane											0
Zobowiązania ogółem		n/d	n/d	16 123	82 803	1 730	3 359	123 666	17 673	-79 042	166 312
Zobowiązania segmentu				16 123	82 803	1 730	3 359	123 666	17 673	-79 042	166 312
Zobowiązania nieprzypisane											0

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Poniższa nota prezentuje koszty w układzie rodzajowym

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Amortyzacja	703	701
Zużycie materiałów i energii	488	858
Usługi obce	11 109	13 508
Podatki i opłaty	277	290
Wynagrodzenia	5 412	4 737
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	704	509
Pozostałe koszty rodzajowe	619	875
Wartość sprzedanych wyrobów	9 304	60 793
Razem koszty w układzie rodzajowym	28 616	82 271

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie kosztów usług obcych	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Ochrona	88	149
Najem biura	2 251	1 342
Zarządzanie nieruchomością	31	246
Usługi audytorskie	165	103
Usługi prawne	897	724
Usługi księgowo i kadrowe	552	538
Telefon, internet	162	205
Prace projektowe	1 865	3 533
Usługi zarządzania projektami	1 073	2 480
Usługi marketingowe i PR	820	660
usługi budowlano montażowe	62	37
Usługi doradcze	1 720	1 591
Pozostałe	1423	1 900
Razem usługi obce	11 109	13 508

Wyszczególnienie kosztów amortyzacji	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	0	0
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0	0
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	703	701
Amortyzacja środków trwałych	499	538
Amortyzacja wartości niematerialnych	204	163
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

Wyszczególnienie kosztów świadczeń pracowniczych	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Wynagrodzenia	5 412	4 737
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	704	509
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	6 116	5 246
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	2517	2 636
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	14	30
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	3585	2 580

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Zysk ze zbycia majątku trwałego	85	39
Rozwiązanie rezerw	401	26
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	50	11
Spisanie przedawnionych zobowiązań	141	30
Pozostałe	193	18
Razem	870	124

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Strata ze zbycia majątku trwałego	0	14
Utworzenie odpisów aktualizujących	10 906	1 447
Zawiązanie rezerw	0	3 445
Darowizny	0	5
Strata na przekazaniu działek pod budowę infrastruktury	231	0
Spisane należności	39	0
Zapłacone kary i odszkodowania	20	100
Podatek u źródła	0	0
Koszty zaniechanych projektów	67	0
Koszt podnajmu powierzchni	0	0
Pozostałe	21	6
Razem	11 284	5 017

Utworzenie odpisów aktualizujących wartość	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Aktywa finansowe		
Należności		
Zapasy	10 906	1 447
Wartość firmy		
Wartości niematerialne		
Rzeczowe aktywa trwałe		
Razem	10 906	1 447

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Przychody z tytułu odsetek	543	279
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	174	0
Pozostałe	0	0
Razem	717	279

Koszty finansowe	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Koszty z tytułu odsetek	7 492	4 310
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	44	682
Pozostałe	5	799
Razem	7 541	5 791

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 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

01.01.2017 - 31.12.2017	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					1 140		-7 497	-6357
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							130	130
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
Razem zysk strata	0	0	0	0	1140	0	-7367	-6227

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

01.01.2016 - 31.12.2016	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					2 078		-5 109	-3 031
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							-682	-682
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
Razem zysk strata	0	0	0	0	2 078	0	-5 791	-3 713

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2017 i oraz 31 grudnia 2016 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Bieżący podatek dochodowy	266	1 715
Dotyczący roku obrotowego	266	1 715
Korekty dotyczące lat ubiegłych	0	0
Odroczony podatek dochodowy	247	346
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	247	346
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	0	0
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	513	2 061

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Zysk przed opodatkowaniem	-18 846	-3 163
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania		
Przychody wyłączone z opodatkowania	1 262	2 975
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	3 834	3 398
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	4 388	5 606
Dochód do opodatkowania	-19 554	-3 930
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata	0	776
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych		
Podstawa opodatkowania	-19 554	-4 706
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-3 715	-894
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	20%	28%

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym. Efektywna stawka podatku pokazuje hipotetyczne wyliczenie podatku dochodowego przy założeniu realizacji przejściowych różnic między wynikiem przed opodatkowaniem a podstawą opodatkowania. Podatek dotyczący zagranicznych jurysdykcji podatkowych nie występuje.

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2016	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2017
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	790	607	-904	493
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 030	8 007	-7 997	3 040
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	0	0	0	0
Pozostałe rezerwy	1 706	625	-424	1 907
Przeszacowanie kontraktów terminowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	0		0	0
Odpis na utratę wartości zapasów	7 000	0	0	7 000
Ujemne różnice kursowe				
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	0	0	0	0
Suma ujemnych różnic przejściowych	12 526	9 239	-9 325	12 440
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	2 380	1 755	-1 772	2 364

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 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	31.12.2016	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2017
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0			0
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	6 041	380	0	6 421
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	6 318	824	0	7 142
Pozostałe	0			0
Suma dodatnich różnic przejściowych	12 359	1 204	0	13 563
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	2 348	229	0	2 577

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 364	2 380
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 577	2 348

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	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-19 359	-5 224
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	-19 359	-5 224
Efekt rozwodnienia:	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	-19 359	-5 224

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	104 615 650	104 615 650
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	104 615 650	104 615 650

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

Nie występuje.

Nota 10. UJAWNIECIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje

Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Struktura własnościowa

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Własne	594	699
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	69	99
Razem	663	798

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 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2017-31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2017	0	585	1 027	308	1 630	27	3 577
Zwiększenia, z tytułu:	0	262	16	14	-1	119	410
- nabycia środków trwałych	0	262	16	14	-1	119	410
- inne	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	419	131	0	0	0	550
- sprzedaży	0	419	131	0	0	0	550
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2017	0	428	912	322	1 629	146	3 437
Umorzenie na dzień 01.01.2017	0	328	855	209	1 387	0	2 779
Zwiększenia, z tytułu:	0	182	95	32	190	0	499
- amortyzacji	0	182	95	32	190	0	499
Zmniejszenia, z tytułu:	0	384	120	0	0	0	504
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2017	0	126	830	241	1 577	0	2 774
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2017	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017	0	302	82	81	52	146	663

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2016-31.12.2016 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2016	0	420	972	308	1 482	385	3 567
Zwiększenia, z tytułu:	0	165	75	0	161	27	428
- nabycia środków trwałych	0	65	75	0	161	27	328
- zawartych umów leasingu	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	20	0	13	385	418
- sprzedaży	0	0	0	0	0	285	285
- likwidacji	0	0	20	0	13	0	33
- inne	0	0	0	0	0	100	100
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2016	0	585	1 027	308	1 630	27	3 577
Umorzenie na dzień 01.01.2016	0	217	765	178	1 105	0	2 265
Zwiększenia, z tytułu:	0	111	104	31	292	0	538
- amortyzacji	0	111	104	31	292	0	538
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	14	0	10	0	24
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2016	0	328	855	209	1 387	0	2 779
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016	0	257	172	99	243	27	798

Środki trwałe w budowie

01.01.2017	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				Odpisy aktualizujące na BZ	31.12.2017
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe		
27							27

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

Nie występują

Rzeczowe aktywa trwałe - struktura własnościowa

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Własne	594	699
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	69	99
Razem	663	798

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2017 – 31.12.2017 r. oraz w okresie od 01.01.2016 – 31.12.2016

Nie występują

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2017-31.12.2017r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Inne ²	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2017	0	66	52	1 359	12	28	1 517
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	68	0	0	68
- nabycia	0	0	0	68	0	0	68
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- zbycia	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2017	0	66	52	1 427	12	28	1 585
Umorzenie na dzień 01.01.2017	0	12	13	729	12	0	766
Zwiększenia, z tytułu:	0	3	10	191	0	0	204
- amortyzacji	0	3	10	191	0	0	204
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- 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
Umorzenie na dzień 31.12.2017	0	15	23	920	12	0	970
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2017	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017							0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017	0	51	29	507	0	28	615

¹ Wytworzone we własnym zakresie, ² Zakupione gospodarczych

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2016 - 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Inne ²	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2016	0	66	52	1 012	12	272	1 414
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	347	0	2	349
- nabycia	0	0	0	101	0	2	103
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	246	246
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2016	0	66	52	1 359	12	28	1 517
Umorzenie na dzień 01.01.2016	0	9	3	579	12	0	603
Zwiększenia, z tytułu:	0	3	10	150	0	0	163
- amortyzacji	0	3	10	150	0	0	163
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- 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
Umorzenie na dzień 31.12.2016	0	12	13	729	12	0	766
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016							0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016	0	54	39	630	0	28	751

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2017 – 31.12.2017 r oraz w okresie od 01.01.2016 – 31.12.2016

Nie występują

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Struktura własności**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2016
Własne	397	339
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	218	412
Razem	615	751

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	31.12.2017	31.12.2016
Juvenes Sp. z o.o.	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	23 975	23 975

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	23 975	23 975
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki		
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia		
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	23 975	23 975
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	0	0
Wartość firmy (netto)	23 975	23 975

Na podstawie przeprowadzonego testu na dzień 31 grudnia 2017 nie stwierdzono utraty wartości firmy

Połączenia jednostek gospodarczych

W 2017 oraz w 2016 roku nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi.

Nota 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	182	12 957
Zwiększenia stanu, z tytułu:	0	299
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych		
- aportu nieruchomości		
- aktywowanych późniejszych nakładów		299
- inne zwiększenia - modyfikacja modelu wyceny		
- zysk netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	13 074
- zbycia nieruchomości		13 074
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów		
- strata netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		
- inne zmniejszenia (zmiana metody konsolidacji)		
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	182	182

Nota 16. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Stan na początek okresu	140 331	156 515
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	683	16 130
zmiana metody konsolidacji	0	0
udział w wyniku jedn. współkontrolowanych	683	16 130
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	12 402	32 314
udział w wyniku jedn. współkontrolowanych	0	12 808
- korekty konsolidacyjne	12 402	19 506
Stan na koniec okresu	128 612	140 331

Oznaczenie spółek wycenianych metodą praw własności:

Symbol spółki	Skrócona nazwa spółki	Udział w aktywach netto
S1	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. S.K.A.	0,28%
S2	Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	34,95%
S3	Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	20,00%
S4	Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	40,00%
S5	NPU Sp. z o.o.o S.K.A	40,32%
S6	PW Sp. z o.o. Sp. k.	44,95%

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

Symbol spółki	Udział w aktywach netto na 31.12.2016	Zmiana metody konsolidacji	Udział w wyniku	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.12.2017
S1	301	0	0	0	301
S2	22		-22	0	0
S3	25 088		3 604	939	29 631
S4	85 670		1 662	-271	87 061
S5	29 250		-17 843	212	11 619
S6	0		0	0	0
Razem	140 331	0	-12 599	880	128 612
Korekta o przychody z tyt. umorzenia akcji NPU Sp. z o. Sp k.			13 281		
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wykazany w Rachunku Zysków i Strat			682		

Zestawienie podstawowych informacji finansowych dotyczących spółek wycenianych metodą praw własności:

	S1	S2	S3	S4	S5	S6
aktywa obrotowe	516	50 986	104 749	16 981	27 513	624
aktywa trwałe	0	1	24 063	328 383	2 336	39 367
środki pieniężne i ekwiwalenty	80	18	6 449	3 446	10 746	18
zobowiązania krótkoterminowe	129	50 927	98 567	9 025	495	3 265
zobowiązania długoterminowe	0	0	0	192 373	0	0
przychody	0	0	120	8 646	685	559
wynik netto	-280	3	-1 572	-2 997	-11 059	27

Nota 17. AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH NIE OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ

Nie występują

Nota 18. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

Nota 19. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nie występują

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

Nie występują

Nota 21. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	31.12.2017	31.12.2016
Pożyczki udzielone, w tym:	11 816	11 872
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	11 338	11 338
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	12 581	12 581
Inne	110	109
Razem	35 845	35 900

Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2017	31.12.2016
Pożyczki udzielone, w tym:	21 090	24 302
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Razem	21 090	24 302

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	31.12.2017	31.12.2016
Udzielone pożyczki, w tym:	32 906	36 174
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
Suma netto udzielonych pożyczek	32 906	36 174
- długoterminowe	11 816	11 872
- krótkoterminowe	21 090	24 302

Udzielone pożyczki c.d.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2017		32 906				
Serenus Sp. z o.o.	12 085	29 807	10,00%	10,00%	30.06.2021	hipoteka
PW Sp. z o.o. Sp.k	2 888	3 069	8,00%	8,00%	31.12.2018	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	30	30	3,00%	3,00%	30.06.2019	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2016		36 174				
Serenus Sp. z o.o.	12 025	29 148	10,00%	10,00%	31.12.2017	hipoteka
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k	5 280	5 757	8,00%	8,00%	na żądanie	egzekucja
PW Sp. z o.o. Sp.k	1 245	1 269	8,00%	8,00%	31.12.2017	bez zabezpieczeń

Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu zapadalności

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Skyline	12 581	12 581
Razem inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	12 581	12 581
- długoterminowe	12 581	12 581
- krótkoterminowe	0	0

W powyższej tabeli dokonano zmiany prezentacji danych porównawczych dot. inwestycji utrzymywanych do terminu zapadalności. Na dzień 31.12.2016 inwestycje utrzymywane do terminu zapadalności powinny być wykazane w rubryce „długoterminowe”.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

Zmiana stanu instrumentów finansowych

31.12.2017	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
Stan na początek okresu	0	12 581	0	36 174	0	113 030
Zwiększenia	0	0	0	4 643	0	73 372
Zakup akcji						
Udzielenie pożyczek				3 578		
Emisja obligacji						65 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej				1 065		8 372
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania						
Zmniejszenia	0	0	0	7 911	0	60 997
Splata pożyczek udzielonych				7 911		
Splata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości						
Wykup obligacji i splata odsetek						60 997
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania						
Stan na koniec okresu	0	12 581	0	32 906	0	125 405

31.12.2016	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
Stan na początek okresu	0	26 202	0	18 107	0	113 398
Zwiększenia	0	0	0	20 287	0	29 877
Zakup akcji						
Udzielenie pożyczek				4 585		
Emisja obligacji						22 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej				2 081		7 877
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania				13 621		
Zmniejszenia	0	13 621	0	2 220	0	30 245
Splata pożyczek udzielonych				2 220		
Splata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości						
Wykup obligacji i splata odsetek						30 245
Inne –przekwalifikowania		13 621				
Stan na koniec okresu	0	12 581	0	36 174	0	113 030

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 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	31.12.2017	31.12.2016
Półprodukty i produkcja w toku	160 223	136 143
Produkty gotowe	450	10 665
Zapasy brutto	160 673	146 808
Odpisy aktualizujące stan zapasów	18 313	7 814
Zapasy netto, w tym:	142 360	138 994
- wartość bilansowa zapasów wykazana w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży	142 360	138 994
- wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	0	0

W roku 2017 w zapasach aktywowano koszty finansowania w wysokości 2.932 tys. zł. Wartość zapasów których wykorzystania / sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2017 wynosi ok 122 milionów złotych.

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zapasy w okresie od 01.01.2017 – 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	materiały	półprodukty i produkcja w toku	produkty gotowe	towary	Razem
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	0	0	9 304	0	9 304
Odpisy wartości zapasów ujęte jako koszt w okresie	0	0	48	0	48
Odpisy wartości zapasów odwrócone w okresie	0	0	0	0	0

Analiza wiekowa zapasów

Nie dotyczy

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na 01.01.2017	0	7 170	644	0	7 814
Zwiększenia w tym:	0	10 688	218	0	10 906
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		10 858	48		10 906
- przemieszczenia		-170	170		0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	0	0	407	0	407
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów			407		407
- przemieszczenia					0
Stan na 31.12.2017	0	17 858	455	0	18 313
Stan na 01.01.2016	0	6 170	421	0	6 591
Zwiększenia w tym:	0	1 000	446	0	1 446
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		1 000	446		1 446
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	0	0	223	0	223
- wykorzystanie odpisów			223		223
Stan na 31.12.2016	0	7 170	644	0	7 814

Utworzony odpis aktualizujący dotyczy zapasów wykazywanych w spółce Realty 2 Management Projekt Developerski 10 SKA.

Nota 23. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

Nie występują w prezentowanym okresie.

Nota 24. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Należności handlowe	628	3 249
- od jednostek powiązanych	144	3 130
- od pozostałych jednostek	484	119
Odpisy aktualizujące	183	185
Należności handlowe brutto	811	3 434

Należności handlowe 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 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Jednostki powiązane		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu		
Zwiększenia, w tym:		
Zmniejszenia w tym:		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek powiązanych na koniec okresu		
Jednostki pozostałe		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	185	648
Zwiększenia, w tym:		
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne		
Zmniejszenia w tym:	2	463
- wykorzystanie odpisów aktualizujących		437
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	2	26
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	183	185
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	183	185

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	183	185
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	183	185
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej	0	0

Nota 25. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Pozostałe należności, w tym:	2 854	10 240
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	1 344	1 234
- z tytułu ceł		
- z tytułu ubezpieczeń		
- z tytułu zbycia gruntów		2 329
- z tytułu należności od udziałowców w podmiotach wspólnie kontrolowanych		
- z tytułu kaucji zatrzymanych	1 302	6 626
- inne	208	51
Odpisy aktualizujące	152	152
Pozostałe należności brutto	3 006	10 392

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

Nota 26. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Ubezpieczenia majątkowe	8	15
Prenumerata czasopism	14	5
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej	145	192
Media (energia, ogrzewanie, woda)	31	0
Reklama	11	11
Opłaty do rozliczenia przy sprzedaży lokali	100	41
Prowizje rozliczane w czasie	536	395
Pozostałe usługi rozliczane w czasie	26	44
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	30	29
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	901	732

Nota 27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	8 437	4 940
kasa w PLN		6
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	8 434	4 872
środki na rachunkach prowadzonych w walutach	3	62
Inne środki pieniężne:	1 860	4 852
Środki pieniężne w drodze		
Lokaty overnight	1 723	4 715
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	137	137
Inne aktywa pieniężne:	60	59
Środki w funduszu rynku pieniężnego	60	59
Środki na rachunkach developerskich		0
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	0	0
Razem	10 357	9 851

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 2017 roku wynosi 10.357 tysięcy PLN (31 grudnia 2016 roku: 9.851 tysięcy PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Lokaty stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych	137	137
Razem	137	137

Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne i ekwiwalenty w PLN	10 354	6 493
Środki pieniężne i ekwiwalenty w innych walutach	3	3 358
Razem	10 357	9 851

Nota 28. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy - struktura

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Liczba akcji w tys sztuk	104 616	104 616
Wartość nominalna akcji w PLN	0,50	0,50
Kapitał zakładowy	52 308	52 308

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 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	03.08.2001
Akcje zwykłe, seria B	n/d	91 374	0,10	9 137	wpłata	03.10.2006
Akcje zwykłe, seria C	n/d	114 218	0,10	11 422	wpłata	05.06.2007
Akcje zwykłe, seria G	n/d	17 300	0,10	1 730	wpłata	24.01.2008
Akcje zwykłe, seria H	n/d	24 574	0,10	2 457	wpłata	05.02.2009
Akcje zwykłe, seria I	n/d	190 000	0,10	19 000	wpłata	26.06.2009
Akcje zwykłe, seria J	n/d	62 769	0,10	6 277	wydanie w ramach przejęcia Juvenes Sp. z o.o.	10.05.2010

(*) 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 2017:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Fundusze Quercus TFI SA	12 309	11,77%	12 309	11,77%
Maciej Radziwiłł	6 571	6,28%	6 571	6,28%
Nationale-Nederlanden OFE	10 000	9,56%	10 000	9,56%
Pozostali	75 736	72,39%	75 736	72,39%
Razem	104 616	100,00%	104 616	100,00%

Nota 29. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

W 2017 oraz 2016 roku nie było zmiany wysokości kapitału zapasowego ze sprzedaż akcji powyżej ceny nominalnej.

Nota 30. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	31.12.2017	31.12.2016
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	67 366	67 366
Kapitał zapasowy	145 924	147 004
Pozostały kapitał rezerwow	4 000	2 920
Akcje własne (-)	-871	-557
RAZEM	216 419	216 733

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Razem
01.01.2017	67 366	147 004	2 363	216 733
Zwiększenia w okresie	0	0	766	766
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-314	-314
Przeniesienia na zakup akcji własnych	0	0	1 080	1 080
Zmniejszenia w okresie	0	1 080	0	1 080
Przeniesienia na zakup akcji własnych	0	1 080	0	1 080
31.12.2017	67 366	145 924	3 129	216 419
01.01.2016	67 366	147 004	2 720	217 090
Zwiększenia w okresie	0	0	-357	-357
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-357	-357
Zmniejszenia w okresie	0	0	0	0
31.12.2016	67 366	147 004	2 363	216 733

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	31.12.2017	31.12.2016
Na początek okresu	10 609	10 609
Korekta błędów z lat ubiegłych	0	0
Udział w wyniku jednostek zależnych	0	0
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	0	0
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	0	0
Na koniec okresu	10 609	10 609

Podział kapitału przypadającego na akcjonariuszy niekontrolujących:

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Realty 2 Management Sp. z o.o Projekt Developerski 10 SKA	10 189	10 189
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	314	314
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	106	106
Razem	10 609	10 609

Kapitał przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących nie uległ zmianie w stosunku do lat ubiegłych z uwagi na brak zmiany struktury kapitałowej spółek.

Nota 33. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Kredyty bankowe	48	8 189
Pożyczki	5 516	16 408
- od Zarządu i Rady Nadzorczej		
Suma kredytów i pożyczek, w tym	5 564	24 597
- długoterminowe	48	0
- krótkoterminowe	5 516	24 597

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	5 516	24 597
Kredyty i pożyczki długoterminowe	48	0
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	48	0
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	0	0
- płatne powyżej 5 lat	0	0
Kredyty i pożyczki razem	5 564	24 597

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2017

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
MTP Sp. z o.o. PD1 SKA	60	64	3,00%	31.12.2018	brak
Supersam Sp. z o.o.	5 000	5 452	6,00%	30.06.2018	weksel, egzekucja k.c.
Pekao S.A.	48	48	WIBOR 1M+2,7%	30.09.2019	weksel, egzekucja k.c.
RAZEM	5 108	5 564			

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2016

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP SA	8 272	8 189	WIBOR 1M + marża	30.09.2017	hipoteka, kaucja
MTP Sp. z o.o. PD1 SKA	60	62	3,00%	31.12.2017	brak
Supersam Sp. z o.o.	5 000	5 152	6,00%	02.06.2017	weksel, egzekucja k.c.
NPU Sp. z o.o. SKA	11 153	11 194	2,00%	24.11.2017	brak
RAZEM	24 485	24 597			

Struktura walutowa kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2017		31.12.2016	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	5 564	5 564	13 403	13 403
EUR	0	0	2 530	11 194
Kredyty i pożyczki razem	x	5 564	x	24 597

Nota 34. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	31.12.2017	31.12.2016
zobowiązania leasingowe	173	198
obligacje	125 405	113 030
zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Razem zobowiązania finansowe	125 578	113 228
- długoterminowe	69 757	57 108
- krótkoterminowe	55 821	56 120

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Zobowiązania leasingowe**

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	116	90
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	57	108
- od roku do pięciu lat	57	108
- powyżej pięciu lat	0	0
Zobowiązania leasingowe razem	173	198

Obligacje

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Obligacje 1-roczone	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	125 405	113 030
Razem obligacje	125 405	113 030
- długoterminowe	69 700	57 000
- krótkoterminowe	55 705	56 030

Typ transakcji	Emitent	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie	
					nominalne	efektywne
Wg stanu na dzień 31.12.2017						
Obligacje krótkoterminowe	Realty 2 Management Sp.z o.o.	sierpień 17	30.04.2018	12 000	WIBOR 6M + 5,5%	7,31%
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 15	22.02.2018	35 000	WIBOR 6M + 5,0%	6,81%
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 16	22.02.2019	22 000	WIBOR 6M + 5,0%	6,81%
Obligacje 3-letnie (*)	BBI Development S.A.	luty 17	31.01.2020	53 000	WIBOR 6M + 5,0%	7,61%
Wg stanu na dzień 31.12.2016						
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 14	07.02.2017	53 000	WIBOR 6M + 6,0%	8,34%
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 15	22.02.2018	35 000	WIBOR 6M + 5,0%	7,04%

(*) zgodnie z warunkami emisji 10% wartości nominalnej przypada na do spłaty w 1 rocznicę emisji (tj. w lutym 2018), 20% - w 2 rocznicę emisji (tj. w lutym 2019) a pozostała kwota tj. 70% nominalu – w terminie do 31 stycznia 2020.

Obligacje przypadające do spłaty do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zostały wykupione ze środków pozyskanych z nowych emisji.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Nie występują

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

Nie występują

Nota 36. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania handlowe	7 433	8 718
Wobec jednostek powiązanych	131	0
Wobec jednostek pozostałych	7 302	8 718

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2017	7 433	6 435	789	113	-4	2	98
Wobec jednostek powiązanych	131	18	113	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	7 302	6 417	676	113	-4	2	98
31.12.2016	8 718	6 064	684	21	12	1 416	521
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	8 718	6 064	684	21	12	1 416	521

Nota 37. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	299	4 422
Podatek VAT	128	4 294
Podatek dochodowy od osób fizycznych	54	45
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	117	78
Podatek pobrany u źródła	0	0
Pozostałe	0	5
Pozostałe zobowiązania	1 398	1 010
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	4	4
Inne zobowiązania, w tym kaucje	1 394	1 006
Bierne rozliczenia międzyokresowe	427	713
Razem pozostałe zobowiązania	2 124	6 145

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2017	2 124	2 124	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	2 124	2 124	0	0	0	0	0
31.12.2016	6 145	6 145	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	6 145	6 145	0	0	0	0	0

Nota 38. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 39. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Nie występują.

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Nie występują.

Zobowiązania warunkowe z tytułu leasingu operacyjnego

Nie występują

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

Wyszczególnienie	31.12.2017		31.12.2016	
	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	122	116	105	90
W okresie od 1 do 5 lat	60	57	119	108
Powyżej 5 lat	0	0	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	182	173	224	198
Przyszły koszt odsetkowy	9	x	26	x
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	x	173	x	198
krótkoterminowe	x	116	x	90
długoterminowe	x	57	x	108

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
GrenkeLeasing sp z o.o.	102-6990	98	98	zł
BZ WBK Leasing S.A.	SV5/004/2015	153	153	zł
EFL Leasing	91817/W	66	66	zł

Finansujący	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
GrenkeLeasing sp z o.o.	31.10.2019	73	możliwość zakupu
BZ WBK Leasing S.A.	20.02.2020	51	możliwość zakupu
EFL Leasing	01.12.2019	49	możliwość zakupu

Przedmioty leasingu finansowego na dzień 31.12.2016

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów			Razem
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Oprogramowanie	
Samochód osobowy		69		69
Oprogramowanie AutoCad			267	267
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	0	69	267	336

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

Nota 41. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Dotacje	0	0
Przychody przyszłych okresów	20 823	5 473
Dyskonto przyjętych wierzytelności		
Zaliczki na poczet sprzedaży lokali	20 378	5 221
Przychody z usług reklamowych rozliczone w czasie	189	252
Zaliczka na poczet sprzedaży gruntu	256	0
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	20 823	5 473
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	20 823	5 473

Nota 42. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	492	790
Razem, w tym:	492	790
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	492	790

Grupa wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2017 oraz na 31.12.2016 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne jest nieistotna i nie została utworzona.

Zmiana stanu rezerw na świadczenie pracownicze

	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2017	790
Utworzenie rezerwy	607
Koszty wypłaconych świadczeń	649
Rozwiązanie rezerwy	256
Stan na 31.12.2017, w tym:	492
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	492
Stan na 01.01.2016	2 058
Utworzenie rezerwy	790
Koszty wypłaconych świadczeń	41
Rozwiązanie rezerwy	2 017
Stan na 31.12.2016, w tym:	790
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	790

Nota 43. POZOSTAŁE REZERWY

	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	0	149
Rezerwa na roszczenia podwykonawców	500	
Rezerwa na spłatę hipoteki	0	3 446
Razem, w tym:	500	3 595
- długoterminowe	0	149
- krótkoterminowe	500	3 446

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Zmiana stanu rezerw**

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa na roszczenia	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2017	149	0	3 446	3 595
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	500	0	500
Wykorzystane	0	0	3 446	3 446
Rozwiązane	149	0	0	149
Stan na 31.12.2017, w tym:	0	500	0	500
- długoterminowe	149	0	0	149
- krótkoterminowe	0	0	3 446	3 446
Stan na 01.01.2016	149	0	0	149
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	3 446	3 446
Wykorzystane	0	0	0	0
Rozwiązane	0	0	0	0
Stan na 31.12.2016, w tym:	149	0	3 446	3 595
- długoterminowe	149	0	0	149
- krótkoterminowe	0	0	0	0

Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Grupa tworzy rezerwę 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

Utworzona w 2016 roku rezerwa w wys. 3.446 tys. zł dotycząca roszczenia o zapłatę na rzecz Skarbu Państwa została rozwiązana z uwagi na zapłatę całości roszczenia przez Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Deweloperski 6 Sp. k.

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.

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 2016 to ryzyko jest ograniczone przez fakt że oprocentowanie obligacji jest ustalone w oparciu o już ustaloną stawkę WIBOR, czyli z punktu widzenia 31 grudnia 2016 jest niezależne od wahań stopy referencyjnej.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****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
	31.12.2017		31.12.2016	
	+ 3%/- 3%		+ 3%/- 3%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki	47	47	62	62
- należności z tyt. dostaw i usług				
- nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	0
Odpis na zapasy (zwiększenie stopy procentowej oznacza konieczność zwiększenia odpisu)	685	685	732	732
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
- otrzymane kredyty i pożyczki				
- zobowiązani z tyt. dostaw i usług				
- inne				

Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe dotyczy przede wszystkim projektów biurowo-handlowych, gdzie zakładany kurs Euro stanowi jeden z elementów wpływających na wycenę zdyskontowanych przepływów finansowych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych. Poniższa tabela pokazuje szacunkowy wpływ zmiany kursu Euro o +/- 3% względem kursu przyjętego do wyceny na dzień 31.12.2017 tj. 4.1709 zł / Euro.

Rok zakończony 31.12.2017	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	EUR + 3%/- 3%	
Zmiana wycen aktywów	2 938	2 938

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 dekonunktury 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.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

	Na żądanie	> 3 miesiący	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat	> 5 lat
31.12.2017					
Oprocentowane kredyty i pożyczki		0	24 597	0	0
Wyemitowane obligacje		56 030	0	57 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		15 246	1 006	29	
- od jednostek powiązanych					
Instrumenty pochodne					
31.12.2016					
Oprocentowane kredyty i pożyczki		0	24 597	0	0
Wyemitowane obligacje		56 030	0	57 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		15 246	1 006	29	
- od jednostek powiązanych					
Instrumenty pochodne					

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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.

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	0	0	0	0	
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	35 845	35 900	35 845	35 900	
- pożyczki udzielone	11 816	11 872	11 816	11 872	pożyczki udzielone i należności
- akcje i udziały	12 581	12 581	12 581	12 581	akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności
- zaliczki na poczet nabycia akcji	11 448	11 447	11 448	11 447	pożyczki udzielone i należności
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0	0	0	0	pożyczki udzielone i należności
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	21 718	27 551	21 090	27 551	
- pożyczki udzielone	21 090	24 302	21 090	24 302	pożyczki udzielone i należności
- należności	628	3 249	628	3 249	pożyczki udzielone i należności
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 357	9 851	10 361	9 851	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	10 297	9 792	10 297	9 792	pożyczki udzielone i należności
- środki w funduszu pieniężnym	60	59	64	59	pożyczki udzielone i należności

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	130 969	137 627	130 969	137 627	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej*	48	0	48	0	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej*	5 516	24 597	5 516	24 597	zobowiązania do term. zapadaln.
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	69 700	57 000	69 700	57 000	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	55 705	56 030	55 705	56 030	zobowiązania do term. zapadaln.
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	0	0	0	0	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	0	0	0	0	zobowiązania do term. zapadaln.
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	9 557	14 863	9 557	14 863	zobowiązania do term. zapadaln.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 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 dotyczy

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 odroczony.

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

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Oprocentowane kredyty i pożyczki	5 564	24 597
Wyemitowane obligacje i inne zobowiązania finansowe	125 578	113 228
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8 425	13 103
Całkowite zadłużenie	139 567	150 928
Kapitał własny	205 506	225 373
Suma bilansowa	370 597	391 685
Kapitał własny do całkowitego zadłużenia	147%	149%
Kapitał własny do sumy bilansowej	55%	58%

Nota 47. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Nie występują.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 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	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Jednostki współkontrolowane - transakcje z BBI Development S.A.												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	47	40	0	0	5	0	5	0	0	0	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	0	0	0	0	0	0	262	27	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	16	9	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0
PW sp. z o.o.	1	1	0	0	2	1	1	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	16	2	0	0	12	2	4	0	0	0	0	0
Jednostki współkontrolowane - transakcje z Juvenes Projekt S.A.												
NPU Sp. z o.o. SKA	0	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	7 902	14 493	0	0	121	3122	11	3 110	781	0	131	0
Jednostki współkontrolowane - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.												
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	1 467	2 429	378	265	0	0	0	0	1	2	0	0

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 2017 roku oraz na 31 grudnia 2016 roku Grupa nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****Jednostki współkontrolowane, w którym Grupa jest współnikiem – udział w kapitale własnym**

Zarządzanie Sezam Sp. z o.o -	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o Nowy Sezam Sp. k.	20,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp k.	40,00%
NPU Sp.z o.o. SKA	40,32%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	44,99%

Dane finansowe wyżej wymienionych spółek są zaprezentowane w nocie nr 16

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązаныmi w rozumieniu MSR

Grupa nie udzielała pożyczek członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej jednostki dominującej oraz żadnym podmiotom z nimi powiązаныm.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji zawartych w 2017 roku z osobami powiązаныmi w rozumieniu MSR z członkami Zarządu i/lub Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Data	Strona transakcji – Grupa BBID	Strona transakcji – podmiot powiązаны	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN
30.01.2017	Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 6 SK („PD6”)	Podmiot powiązаны z niektórymi członkami zarządu	Nabycie przez podmiot powiązаны lokali niemieszkalnych 1) o powierzchni 255,87 m2 2) o powierzchni 240,09 m2 3) 10 miejsc postojowych (10/104 udziału w hali garażowej)	1) 2.477.917,45 zł brutto 2) 2.325.099,54 zł brutto 3) 246.000,00 zł brutto
2017	PD6	Podmiot powiązаны z niektórymi członkami zarządu	Najem przez PD6 powierzchni handlowej	62.165,03 zł brutto plus koszty refaktur za energię 5.052.38 zł
01.02.2017	PD6	Członek zarządu	Zawarcie umowy deweloperskiej- lokal o pow.107,99 , wraz z 2 miejscami postojowymi, komórką lokatorską i udziałem w zieleni	1.000.395,83 zł brutto
2017	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązаны niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	593.659,90 zł brutto
2017	Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązаны niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	52.508,89 zł brutto

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

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) wypłacone przez jednostkę dominującą	1 536	1 548
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze wypłacone przez spółki Juvenes Projekt i Juvenes Serwis	737	737
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
Razem	2 273	2 285

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dominującej			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	540	543
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	300	303
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	540	543
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	156	159
RAZEM		1 536	1 548
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.			
Rafał Szczepański	Prezes Zarządu	240	240
Krzysztof Tyszkiewicz	Wiceprezes Zarządu	276	255
RAZEM		516	495
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.			
Krzysztof Tyszkiewicz	Prezes Zarządu	108	129
pozostałi członkowie Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.		113	113
RAZEM		221	242
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN) jednostki dominującej			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	48	48
Włodzimierz Głowacki	Z-ca Przewodniczącego RN (do czerwca 2016)	0	18
Rafał Lorek	Członek RN	0	18
Jan Rościszewski	Członek RN	36	36
Matusiak Maciej	Członek RN	36	36
Radziwił Maciej	Z-ca Przewodniczącego RN (od września 2016)	36	36
Lebiedziński Artur	Członek RN	36	15
Żbikowski Karol	Członek RN	36	18
RAZEM		228	225

Nota 50. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie (*)

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Zarząd	8	8
Administracja	9	10
Dział sprzedaży	7	8
Pion produkcji	16	16
Pozostali	1	1
Razem	41	43

Rotacja zatrudnienia (*)

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Liczba pracowników przyjętych	2	4
Liczba pracowników zwolnionych	4	8
Razem	-2	-4

(*) 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

	01.01.2017 - 31.12.2017		01.01.2016 - 31.12.2016	
	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji
Rzeczowe aktywa trwałe				
Wartości niematerialne				
Nieruchomości inwestycyjne	0		0	
Zapasy	2 932		6 455	
RAZEM	2 932	0	6 455	0

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 Juvenes Projekt Sp. z o.o. (dalej: Juvenes Projekt) jest stroną jednego istotnego z punktu widzenia Grupy postępowania sądowego. Przedmiotem postępowania jest roszczenie jednego z kontrahentów o zapłatę kwoty 964 tys. zł wraz z odsetkami. Zarząd Juvenes Projekt kwestionuje zarówno zasadność jak i wysokość roszczenia. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania po skutecznym wniesieniu sprzeciwu wobec nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym nie jest możliwe precyzyjne określenie czasu trwania i rezultatu dalszego postępowania. Niezależnie od powyższego Zarząd Juvenes Projekt zdecydował o utworzeniu rezerwy w wysokości 500 tys. zł na pokrycie ewentualnych roszczeń. Rezerwa jest wykazana w nocie 43 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017– 31.12.2017 R.

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

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 2017 roku nie ma potrzeby tworzyć rezerw na 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 1 lutego 2018 Spółka wyemitowała obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 5.300.000 zł (pięć milionów trzysta tysięcy złotych). Obligacje oznaczono jako seria BBI0221 z datą wykupu 22 lutego 2021 roku
- W dniu 2 lutego 2018 r. Spółka dokonała częściowej spłaty obligacji trzyletnich serii BBI0220 wyemitowanych dnia 3 lutego 2017 o łącznej wartości nominalnej 5.300.000 zł (pięć milionów trzysta złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu.
- W dniu 22 lutego 2018 roku, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji Spółka wyemitowała obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 40.300.000 PLN (czterdzieści milionów trzysta tysięcy złotych). Obligacje oznaczone jako seria BBI 0221/2 zostaną wykupione 22 lutego 2021 roku.
- W dniu 22 lutego 2018 r. Spółka dokonała wykupu trzyletnich obligacji serii BBI0218 wyemitowanych dnia 21 lutego 2015 o łącznej wartości nominalnej 35.000.000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych) oraz dokonała przedterminowego wykupu obligacji trzyletnich serii BBI0221 o łącznej wartości nominalnej 5.300.000 zł (pięć milionów trzysta tysięcy złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za okres odsetkowy do dnia wykupu.
- W dniu 6 lutego 2018 roku p. Jan Rościszewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej
- W dniu 19 lutego 2018 spółka Zarządzenie Sezam Sp. o.o. Nowy Sezam Sp.k. (dalej: Nowy Sezam), realizująca inwestycję „Centrum Marszałkowska” podpisała z Bankiem Pekao S.A komplet umów kredytowych. Umowy te zostały szczegółowo opisane w raporcie bieżącym nr 8/2018 opublikowanym 19 lutego 2018 roku. Nowy Sezam jest spółką współkontrolowaną przez Grupę i konsolidowaną metodą praw własności.

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	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	54	58
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	71	45
- za badanie rocznych sprawozdań jednostek współkontrolowanych (*)		0
RAZEM	125	103

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

Nota 60. KLASY AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

			Wartość godziwa określana w oparciu o:		
			ceny notowane na aktywnym rynku	istotne dane obserwowalne	istotne dane nieobserwowalne
Klasa aktywów / zobowiązań	Data wyceny	Razem	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wycenione w wartości godziwej		182		182	
Nieruchomości inwestycyjne (nota 14):		182		182	
wynajmowane lokale mieszkalne	31.12.2017	182		182	
powierzchnie biurowe					
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży					
Pożyczki udzielone i należności własne (nota 19):					
pożyczki udzielone jednostkom zależnym					
pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym					
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej					
Instrumenty pochodne (nota 32):					
Zobowiązania, których wartość godziwa podlega ujawnieniu					
Oprocentowane kredyty i pożyczki					
pożyczki o oprocentowaniu stałym w PLN					

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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