



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A.
ZA ROK 2018

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:	- 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 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 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 31.12.2018 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
Maciej Radziwiłł	- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	- Sekretarz Rady Nadzorczej
Artur Lebedzieński	- Członek Rady Nadzorczej
Karol Żbikowski	- Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie organów zarządzających jednostki dominujące:

W dniu 6 lutego 2018 p. Jan Rościszewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

V. Firma audytorska:

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E
61-131 Poznań

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***VI. Prawnicy (istotne kancelarie):**

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

VII. Banki jednostki dominującej:

Alior Bank SA
mBank S.A.

VIII. Informacje o grupie kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. wchodzi Jednostka Dominująca oraz następujące spółki zależne

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.06.2018	31.12.2017
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.	pełna	100%	99,98%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k. (*)	pełna	99,99%	99,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	pełna	75,44%	75,44%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	praw własności	34,95%	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	praw własności	35,00%	20,00%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	praw własności	0,28%	0,28%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (**)	49,44%	49,44%
NPU Sp. z o.o. SKA.	praw własności	40,32%	40,32%
PW Sp. z o.o.	praw własności (**)	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	44,99%	44,99%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (**)	50%	0%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (**)	49%	0%
Immobilium Fund SIF SICAV	(***)	100,00%	99,90%

(*) jednostka kontrolowana współkontrolowana poprzez fundusz Immobilium Fund SIF SICAV

(**) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 31 grudnia 2018 wskazane inwestycje są wykazane w pozostałych aktywach finansowych.

(***) konsolidacji podlegają spółki należące do funduszu Immobilium Fund SIF SICAV

IX. 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.ccgroupp.com.pl

X. Oświadczenie zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 r, poz. 757), 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. Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 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/2018 z dnia 26 czerwca 2018 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

XI. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 29 kwietnia 2019 roku.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 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 01.01.2018 - 31.12.2018	za okres 01.01.2017 - 31.12.2017
Przychody operacyjne, w tym:	1,2	10 319	25 729
Przychody ze sprzedaży wyrobów		633	11 734
Przychody ze świadczonych usług		9 686	13 995
Koszt własny sprzedaży, w tym:	2,3	-7 869	-15 683
Wartość sprzedanych wyrobów		-588	-9 304
Koszt sprzedanych usług		-7 281	-6 379
Wynik brutto na sprzedaży		2 450	10 046
Koszty sprzedaży	2,3	-1 677	-2 048
Koszty ogólnego zarządu	2,3	-11 177	-10 885
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	16	9 722	682
Pozostałe przychody operacyjne	4	544	870
Pozostałe koszty operacyjne	4	-4 919	-11 284
Wynik na działalności operacyjnej		-5 057	-12 619
Przychody finansowe	5	843	1 314
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	5	-3 044	0
Koszty finansowe	5	-10 394	-7 541
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-17 652	-18 846
Podatek dochodowy	6	-136	-513
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-17 788	-19 359
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7	0	0
Zysk (strata) netto		-17 788	-19 359
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego		-17 788	-19 359
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,17	-0,19
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,17	-0,19
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,17	-0,19
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,17	-0,19
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)		0,00	0,00

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2019 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 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2018 - 31.12.2018	za okres 01.01.2017 - 31.12.2017
Zysk (strata) netto		-17 788	-19 359
Suma dochodów całkowitych	10, 11	-17 788	-19 359
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący		-17 788	-19 359

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2019 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 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	2018-12-31	2017-12-31
Aktywa trwałe		208 406	192 256
Rzeczowe aktywa trwałe	12	530	663
Wartości niematerialne	13	487	615
Wartość firmy	14	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	15	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	16	139 162	128 612
Pozostałe aktywa finansowe	21,40	41 786	35 845
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 284	2 364
Pozostałe aktywa trwałe	18	0	0
Aktywa obrotowe		213 366	178 341
Zapasy	22,23	150 648	142 360
Należności handlowe	24	1 339	628
Pozostałe należności	25	3 267	2 854
Pozostałe aktywa finansowe	21,40	47 845	21 090
Rozliczenia międzyokresowe	26	1 894	901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	8 373	10 357
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7	0	0
AKTYWA RAZEM		421 772	370 597

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2019 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 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

PASYWA	nota	2018-12-31	2017-12-31
Kapitały własne		187 065	205 506
Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej		176 769	194 897
Kapitał zakładowy	28	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	29	67 366	67 366
Pozostałe kapitały	30	145 924	145 924
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	30	4 000	4 000
Akcje własne (wielkość ujemna)	30	-1 525	-871
Niepodzielony wynik finansowy	31	-73 516	-54 471
Wynik finansowy bieżącego okresu		-17 788	-19 359
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	32	10 296	10 609
Zobowiązania długoterminowe		88 743	72 382
Kredyty i pożyczki	33	8 628	48
Pozostałe zobowiązania finansowe	34,40	77 469	69 757
Inne zobowiązania długoterminowe	35	12	0
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 634	2 577
Pozostałe rezerwy	43	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		145 964	92 709
Kredyty i pożyczki	33	37 164	5 516
Pozostałe zobowiązania finansowe	34,40	40 206	55 821
Zobowiązania handlowe	36	4 883	7 433
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		236	0
Pozostałe zobowiązania	37	2 507	2 124
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	41	60 127	20 823
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	42	341	492
Pozostałe rezerwy	43	500	500
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	7	0	0
PASYWA RAZEM		421 772	370 597

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2019 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 01.01.2018– 31.12.2018 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 31.12.2018									
Kapitał własny na dzień 01.01.2018 r.	52 308	67 366	145 924	3 129	-54 471	-19 359	194 897	10 609	205 506
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	52 308	67 366	145 924	3 129	-54 471	-19 359	194 897	10 609	205 506
Przeniesienia na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych							0		0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-654			-654		-654
Niepodzielony wynik roku ubiegłego					-19 359	19 359	0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie					314		314	-313	1
Suma dochodów całkowitych						-17 788	-17 788		-17 788
Kapitał własny na dzień 31.12.2018 r.	52 308	67 366	145 924	2 475	-73 516	-17 788	176 769	10 296	187 065
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	241 764	10 609	252 373
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			-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

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2019 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 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 12 miesięcy zakończonych 31.12.2018	za okres 12 miesięcy zakończonych 31.12.2017
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-30 048	-29 657
Udzielone pożyczki	-9 332	-3 577
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek	0	7 125
Odsetki uzyskane od udzielonych pożyczek	0	855
Przepływy związane z VAT	-1 970	-6 122
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	60 434	59 323
Zwrot kaucji i wadium	87	6 129
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-5 791	-6 081
Wynajem powierzchni biurowej	-3 084	-2 545
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-8 700	-8 983
Gotówka z działalności operacyjnej	1 596	16 467
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	347	-1 834
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 943	14 633
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	0	1 077
Zbycie aktywów finansowych	0	1 077
Wydatki	8 276	8 864
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	335	602
Splata zobowiązań z tyt. hipoteki Skarbu Państwa	0	8 262
Wydatki na aktywa finansowe	7 941	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 276	-7 787
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	61 717	47 692
Kredyty i pożyczki	21 417	1 124
Emisja dłużnych papierów wartościowych	40 300	46 568
Wydatki	57 368	54 032
Nabycie udziałów (akcji) własnych	653	314
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	714	1 415
Splaty kredytów i pożyczek	66	8 272
Wykup dłużnych papierów wartościowych	46 100	34 938
Odsetki	9 007	8 679
Inne wydatki finansowe	828	414
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 349	-6 340
D. Przepływy pieniężne netto razem	-1 984	506
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-1 984	506
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-25	-123
F. Środki pieniężne na początek okresu	10 357	9 851
G. Środki pieniężne na koniec okresu	8 373	10 357

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2019 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 2018 jednostka dominująca stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017, 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 2018 roku. W 2018 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 2018r.

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 2018:

a) Zmiana MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”

Rada MSR uregulowała trzy kwestie:

- o sposób ujmowania w wycenie programu regulowanego w środkach pieniężnych warunków innych niż warunki nabywania uprawnień,
- o klasyfikacja płatności akcjami w przypadku, gdy jednostka jest zobowiązana pobrać podatek od pracownika,
- o modyfikacja programu, która skutkuje zmianą z programu rozliczanego w środkach pieniężnych na program rozliczany w instrumentach kapitałowych.

Grupa nie uruchamiała programów płatności akcjami, w związku z czym opisane zmiany nie miały wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

b) Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”

W związku z wejściem w życie w 2018 roku nowego standardu dotyczącego instrumentów finansowych (MSSF 9) Rada MSR wprowadziła przejściowe (do czasu wejścia w życie nowego MSSF 17) zasady stosowania nowych zasad rachunkowości instrumentów w sprawozdaniach finansowych ubezpieczycieli. W przeciwnym wypadku ich wyniki byłyby narażone na sporą zmienność.

Zaproponowano dwa alternatywne podejścia:

- a. korygowanie zmienności powodowanej przez MSSF 9 dla niektórych aktywów poprzez odrębną pozycję w sprawozdaniu z wyniku i innych dochodów całkowitych,
- b. zwolnienie ze stosowania MSSF 9 do czasu wejścia w życie nowego standardu dotyczącego ubezpieczeń (lub roku 2021).

Zmiana standardu nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy ze względu na to, że nie prowadzi ona działalności ubezpieczeniowej.

Zmiany obowiązują w momencie zastosowania MSSF 9.

c) Zmiany MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmiany wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2014-2016”, w ramach których doprecyzowano, że w sytuacjach, gdy MSR 28 dopuszcza wycenę inwestycji albo metodą praw własności albo w wartości godziwej (przez organizacje zarządzające kapitałem wysokiego ryzyka, fundusze wzajemne itd. lub udziały w jednostkach inwestycyjnych), wyboru tego można dokonać odrębnie dla każdej z takich inwestycji.

Grupa wycenia swoje inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wyłącznie metodą praw własności, w związku z czym opisana zmiana nie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

d) Zmiana MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”

Zmiana doprecyzowuje zasady, według których nieruchomość jest przeklasyfikowywana do lub z kategorii nieruchomości inwestycyjnych z lub do środków trwałych bądź zapasów.

Przed wszystkim zmiana klasyfikacji następuje, gdy zmieni się sposób użytkowania i zmiana ta musi być udowodniona. Standard wprost mówi, że zmiana intencji zarządu sama w sobie nie jest wystarczająca.

Zmianę standardu należy zastosować do wszystkich zmian w użytkowaniu, które nastąpią po wejściu w życie zmiany do standardu oraz do wszystkich nieruchomości inwestycyjnych posiadanych na dzień wejścia w życie zmiany standardu.

W prezentowanym okresie nie wystąpiły zmiany sposobu użytkowania nieruchomości inwestycyjnych w spółkach należących do Grupy, w efekcie nie wystąpiły też skutki wprowadzenia niniejszej zmiany do MSR 40

e) Nowa KIMSF 22 „Transakcje walutowe i zaliczki”

Interpretacja określa, jaki kurs należy stosować w przypadku sprzedaży lub zakupu w walucie obcej, które poprzedzone są otrzymaniem lub uiszczeniem zaliczki w tej walucie. Zgodnie z nową interpretacją zaliczkę na dzień jej zapłaty należy ująć po kursie na ten dzień. Następnie w momencie ujęcia w rachunku zysków i strat przychodu osiąganego w walucie lub kosztu lub

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

zakupionego składnika aktywów należy je ująć po kursie z dnia ujęcia zaliczki, a nie po kursie z dnia, gdy został ujęty przychód lub koszt lub składnik aktywów.

Grupa nie dokonuje istotnych transakcji będących przedmiotem Interpretacji, w związku z czym jej wejście w życie nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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

Nowy Standard zastąpił dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 oraz związane z nimi interpretacje i ma zastosowanie do wszystkich umów z klientami za wyjątkiem umów wyłączonych z zakresu MSSF 15, w tym umów uregulowanych zapisami innych standardów.

Obowiązujący od 1 stycznia 2018 MSSF15 zobowiązuje Grupę do ujmowania przychodów w sposób odzwierciedlający przekazywanie dóbr i usług na rzecz klienta oraz w kwocie odpowiadającej wynagrodzeniu, do którego zgodnie z oczekiwaniem Spółki będzie ona uprawniona w zmian za przekazanie dóbr lub realizację usług.

Sposób ujmowania przychodów ma zapewnić przekazanie użytecznych informacji, co dotyczących charakteru, kwot, rozkładu w czasie oraz niepewności co do przychodów i przepływów pieniężnych wynikających z umów z klientami.

W tym celu Grupa stosuje przewidziany przez Standard 5-stopniowy model rozpoznawania przychodów, na który składają się poniższe kroki:

1. identyfikacja umowy z klientem,
2. wskazanie elementów (poszczególnych zobowiązań) zawartych w umowie
3. ustalenie ceny
4. alokacja ceny do poszczególnych elementów umowy
5. rozpoznanie przychodów w czasie lub określonym momencie.

Rozpoznanie przychodów w czasie następuje wtedy, gdy spełniony jest jeden z trzech poniższych warunków:

1. klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia Spółki, w miarę wykonywania przez Spółkę świadczenia,
2. w wyniku wykonania świadczenia przez Spółkę powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów (na przykład produkcja w toku), a kontrolę nad tym składnikiem aktywów w miarę powstawania lub ulepszania sprawuje klient,
3. w wyniku wykonania świadczenia przez Spółkę nie powstaje składnik aktywów o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki i jednocześnie Spółce przysługuje egzekwowane prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Jeżeli żaden z powyższych warunków nie jest spełniony przychody są rozpoznawane w momencie przekazania kontroli nad przyrzeczoną dobrą lub usługą.

Grupa rozpoznaje przychody związane z realizacją usług mogących wystąpić na każdym etapie procesu inwestycyjnego, począwszy od identyfikacji i pozyskiwania nowych nieruchomości, opracowania dokumentacji projektowej, poprzez prowadzenie spraw prawno-administracyjnych oraz architektonicznych, usług inwestora zastępczego, usług zarządzania projektem (project management), a skończywszy na komercjalizacji i sprzedaży wytworzonej powierzchni oraz zarządzaniu portfelem nieruchomości.

Zgodnie z zapisami umów część realizowanych przychodów może być ujmowana w czasie, a część w momencie przekazania kontroli nad przyrzeczoną dobrą lub obsługą.

Do grupy pierwszej należą przychody z umów o wykonanie prac projektowych oraz architektonicznych, jak również sprawowanie nadzoru autorskiego, o ile zapisy umów zapewniają egzekwowane prawo do wynagrodzenia za zrealizowaną pracę i przedmiot umowy nie ma alternatywnego wykorzystania.

Dla wszystkich nowych umów, podpisanych po 1 stycznia 2018 roku i spełniających powyższy warunek Grupa przyjęła zasadę rozpoznawania przychodów w czasie.

Jednocześnie, wybierając metodę przejścia na wymagania MSSF15 bez przekształcania danych porównawczych, Grupa przeanalizowała wszystkie umowy obowiązujące na dzień 1 stycznia 2018 pod kątem prawidłowości wyceny przychodów oraz rozpoznania w czasie zgodnie z nowymi zasadami.

Przychody z części umów obowiązujących na 1 stycznia 2018 roku spełniają warunek rozpoznawania w czasie. Ze względu na terminy realizacji poszczególnych faz projektów wynikających z powyższych umów wprowadzenie sposobu ujmowania w czasie nie ma istotnego wpływu na poziom przychodów zrealizowanych w okresach poprzedzających 1 stycznia 2018 roku jak i w samym 2018 roku.

Ze względu na fakt, że wynik przeprowadzonej analizy jest nieistotny dla sprawozdania finansowego, Spółka odstąpiła od korekty bilansu otwarcia 2018 roku oraz zmian w sposobie rozpoznawania przychodów dla umów istniejących na dzień 1 stycznia 2018 roku.

Podsumowanie przeprowadzonej analizy znajduje się w notcie 1, tabela 2 i kolejne

Dodatkowo zweryfikowano występowanie w umowach sprzedaży produktów (przede wszystkim mieszkań czy lokali usługowych) w poszczególnych segmentach działalności Grupy elementu zmiennego wynagrodzenia, prawdopodobieństwa odwrócenia (korekty)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

istotnej części otrzymanego wcześniej wynagrodzenia. 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 uznano że zastosowanie nowego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki działalności oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym od momentu obowiązywania nowego standardu tj. od 1 stycznia 2018

.h) Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Nowy standard zastąpił dotychczasowy MSR 39. Zmiany wprowadzone przez standard w rachunkowości instrumentów finansowych obejmują przede wszystkim:

- inne kategorie aktywów finansowych, od których uzależniona jest metoda wyceny aktywów:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik (z opcją ujęcia skutków wyceny w pozostałych całkowitych dochodach dla instrumentów kapitałowych);

Przydział aktywów do kategorii dokonywany jest w zależności od modelu biznesowego odnoszącego się do danego składnika aktywów oraz charakteru przepływów z niego,

- nowe zasady rachunkowości zabezpieczeń odzwierciedlające w większym stopniu zarządzanie ryzykiem, zwiększające możliwość wyznaczenia instrumentów jako pozycje zabezpieczające oraz likwidujące sztywne zasady wyznaczania efektywności w przedziale 80-125%,

- nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym; ujęcie straty z tytułu utraty wartości według dotychczasowych zasad następowało dopiero, gdy wystąpiły obiektywne dowody utraty wartości, takie jak znaczące trudności finansowe dłużnika lub niedotrzymanie warunków umowy, np. opóźnienie w spłacie; nowy model zakłada, że już od momentu ujęcia aktywa finansowego jednostka szacuje oczekiwane straty kredytowe za pomocą 3-stopniowego modelu opartego na zmianach ryzyka kredytowego; standard przewiduje uproszczenia m.in. dla należności handlowych i aktywów z tytułu umowy.

Zarząd Spółki dominującej podjął decyzję, że zastosowanie MSSF 9 w zakresie klasyfikacji i wyceny odbędzie się retrospektywnie bez korekty danych porównawczych ze względu na to, że nie byłoby to możliwe bez wykorzystania wiedzy pozyskanej post factum.

Skutki zmian zostały opisane poniżej:

Do tej pory Grupa posiadała przede wszystkim aktywa zakwalifikowane do kategorii „pożyczki i należności”. Zgodnie z nowym standardem wszystkie zostały kwalifikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, ponieważ analiza przeprowadzona przez Grupę na dzień pierwszego zastosowania standardu wykazała, że są utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a przepływy te są wyłącznie spłatą wartości nominalnej i odsetek. Zmiana kategorii nie wpłynęła na wartość aktywów Grupy oraz jej wynik finansowy. Ponadto Grupa posiada instrumenty finansowe, które na dzień 31 grudnia 2017 wg MSR 39 były zakwalifikowane do kategorii „aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności”. Na podstawie przeprowadzonej analizy Grupa zakwalifikowała je na dzień pierwszego zastosowania standardu do kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy z uwagi na to że nie spełniają one kryteriów zaliczenia do kategorii „aktywa wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody”. Zmiana klasyfikacji nie wpłynęła na wycenę instrumentów z uwagi na to że wartość godziwa jest zbliżona do wykazanej na dzień 31.12.2017 wartości bilansowej instrumentów.

Na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9 kategorie i wartości bilansowe poszczególnych klas aktywów finansowych i zobowiązań finansowych były następujące:

Klasa aktywów finansowych	MSR 39		MSSF 9	
	Kategoria aktywów	Wartość na	Kategoria aktywów	Wartość na
Aktywa długoterminowe		01.01.2018		01.01.2018
akcje i udziały w pozostałych jednostkach	utrzymywane do terminu wymagalności	12 581	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	12 581
pożyczki udzielone	pożyczki i należności	11 816	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	11 816
zaliczki na poczet nabycia akcji	pożyczki i należności	11 448	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	11 448
Aktywa krótkoterminowe				
pożyczki udzielone	pożyczki i należności	21 090	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	21 090
należności handlowe	pożyczki i należności	628	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	628

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

pozostałe należności	pożyczki i należności	2 854	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2 854
Środki pieniężne i ekwiwalenty	pożyczki i należności	10 357	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10 357

Klasa zobowiązań finansowych	MSR 39		MSSF 9	
	Kategoria zobowiązań	Wartość na	Kategoria zobowiązań	Wartość na
Zobowiązania długoterminowe		01.01.2018		01.01.2018
długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	69 700	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	69 700
Zobowiązania długoterminowe				
krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	55 705	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	55 705
zaciągnięte pożyczki	zobowiązania do terminu zapadalności	5 516	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	5 516
zobowiązania handlowe i pozostałe	zobowiązania do terminu zapadalności	9 557	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9 557

W przypadku wszystkich klas aktywów i zobowiązań finansowych zmiana kategorii wyceny w związku z pierwszym zastosowaniem MSSF 9 w dniu 1 stycznia 2018 roku następowała bez zmiany wartości bilansowej.

Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela udzielonych pożyczek, należności, aktywów z tytułu umowy oraz pozostałych instrumentów zaliczanych do kategorii „wyceniane w zamortyzowanym koszcie”.

Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu.

Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Grupa przyjęła, że znaczący wzrost ryzyka następuje m.in. gdy przeterminowanie płatności przekracza 60 dni. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, gdy przeterminowanie wynosi 180 dni lub wystąpiły inne okoliczności na to wskazujące i nie zostały podjęte żadne czynności naprawcze, przykładowo zaakceptowana przez obie strony zmiana warunków umowy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9 nie stwierdzono konieczności zmiany utworzonych wcześniej odpisów, w efekcie nie wprowadzono żadnej korekty do wyniku lat ubiegłych.

Ponadto Grupa wyodrębniła w sprawozdaniu z wyniku pozycje „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych” oraz „Zysk (strata) z zaprzestania ujmowania aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie”, które wcześniej prezentowane były w kosztach finansowych..

Standardy i interpretacje opublikowane i przyjęte przez RMSR, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2018 i ich wpływ na skonsolidowane sprawozdania Grupy:

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2018 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską

a) Nowy MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu.

Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W określonych sytuacjach wskazanych w standardzie zobowiązanie z tytułu leasingu podlega aktualizacji wyceny, której skutki co do zasady ujmowane są jako korekta wartości prawa do korzystania z aktywów.

Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości.

Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17.

MSSF 16 wymaga dokonywania szerszego zakresu ujawnień w porównaniu do wymogów MSR 17 (dotyczy to zarówno leasingobiorcy, jak i leasingodawcy). Nowy standard zakłada możliwość zastosowania zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego oraz pewnych praktycznych rozwiązań w ramach przepisów przejściowych.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Na koniec 2018 roku Grupa jest leasingobiorcą w 4 umowach najmu i dzierżawy zawartych na okresy od roku do 4 lat, licząc od dnia 31 grudnia 2018 lat. Na podstawie tych umów przysługuje jej prawo do użytkowania powierzchni biurowej. Oprócz tego Grupa jest leasingobiorcą w kilku umowach leasingowych które na dzień 31 grudnia 2018 są wykazywane jako leasing finansowy tj. z wykazaniem prawa do korzystania przedmiotu leasingu w odpowiedniej pozycji aktywów oraz zobowiązania finansowego w podziale na część krótko i długoterminową

Grupa planuje wdrożenie MSSF 16 przy zastosowaniu zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. bez przekształcania danych porównawczych, z ujęciem łącznego efektu pierwszego zastosowania standardu jako korekty bilansu otwarcia wyniku lat ubiegłych w dniu pierwszego zastosowania. Ponadto Grupa zamierza zastosować następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 Grupa nie będzie dokonywać ponownej oceny, czy dana umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing; Grupa zamierza zastosować standard wyłącznie do umów, które przed tym dniem zidentyfikowano jako leasingi zgodnie z MSR 17 oraz KIMSF 4,
- wartość prawa do korzystania z tytułu wszystkich umów sklasyfikowanych uprzednio przez Grupę jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 zostanie ustalona w kwocie zobowiązania z tytułu leasingu skorygowanego o opłaty i przedpłaty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia pierwszego zastosowania,
- w ramach podejścia portfelowego dla wszystkich umów leasingu samochodów Grupa zastosuje jedną stopę dyskontową,
- umowy, których okres leasingu kończy się w 2019 roku, Grupa ujmuje jako koszty metodą liniową w okresie leasingu,

W związku z zastosowaniem MSSF 16 Grupa rozpozna na dzień pierwszego zastosowania prawa do korzystania w kwocie 3.850 tys. PLN oraz zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 3.850 tys. PLN. Prawa z tytułu korzystania zostaną zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „aktywa trwałe”, natomiast zobowiązania leasingowe w pozycji „pozostałe zobowiązania finansowe w podziale na część krótkoterminową i długoterminową”.

Grupa oszacowała, że wpływ zastosowania po raz pierwszy standardu na wynik lat ubiegłych będzie zerowy.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później

- b) Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – obowiązująca dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później

Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie).

- c) 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.

- d) 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.

- 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)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

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
 - Zmiana do MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne* Precyzuje że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności
- 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.”
- i) Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.
- j) Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”
Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:
- a. precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
 - b. zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
 - c. dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
 - d. pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakujących wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
 - e. dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejścia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później.

Grupa szacuje że wdrożenie powyższych standardów nie będzie miało istotnego znaczenia dla skonsolidowanych sprawozdań finansowych. W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji; Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

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 31.12.2018 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.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmują się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału we własności.

Do 1 stycznia 2010 roku nadwyżka strat przypadających na akcjonariuszy nieposiadających kontroli ponad wartość udziałów niedających kontroli, obciążała Spółkę dominującą. Zgodnie z MSSF 10 Grupa nie dokonywała retrospektywnego przekształcenia dokonanej alokacji strat, stąd zyski spółek zależnych, osiągnięte w okresach późniejszych, rozliczone będą w pierwszej kolejności na Spółkę dominującą do momentu pokrycia strat uprzednio przejętych od mniejszości.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.

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 zabezpieczone.

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 developerskim realizowanymi przez spółki celowe oraz przychody ze sprzedaży produktów (głównie lokali mieszkalnych) jako przychody z umów z klientami.

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

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

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

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

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.

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 ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych). Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

.Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne ośrodki wypracowujące środki pieniężne w Grupie. Ośrodki wypracowujące środki pieniężne testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli powstały przesłanki świadczące o możliwości utraty wartości. Jeśli wartość odzyskiwalna ośrodka wypracowującego środki pieniężne w Grupie 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 tego ośrodka proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów ośrodka. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów.

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 została ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem bądź leasingobiorcą w leasingu finansowym jest 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.

Leasing

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Grupa jako leasingobiorca

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka dominująca nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu ustalana jest wartość firmy jako różnica pomiędzy ceną nabycia inwestycji a wartością godziwą aktywów netto przypadających na inwestora. Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach stowarzyszonych jest powiększana lub pomniejszana o:

- udział Spółki dominującej w wyniku jednostki stowarzyszonej,
- udział Spółki dominującej w pozostałych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej, wynikających m.in. z przeszacowania rzeczowych aktywów trwałych oraz z tytułu różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych. Kwoty te wykazuje się w korespondencji z odpowiednią pozycją „Skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”,
- zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką stowarzyszoną, które podlegają wyłączeniom do proporcji posiadanego udziału,
- otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych oraz zasadniczo całe ryzyko i korzyści z nim związane zostają przeniesione na inny podmiot.

Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie przestało istnieć, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe (zasady obowiązujące do 31 grudnia 2017 roku)

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

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

- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy,
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności oraz
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Zyski lub straty ujmowane w wyniku finansowym prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe, za wyjątkiem odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług, które prezentowane są jako pozostałe koszty operacyjne.

Wszystkie aktywa finansowe, za wyjątkiem wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości. Składnik aktywów finansowych podlega odpisom aktualizującym, jeżeli istnieją obiektywne dowody świadczące o utracie jego wartości. Przesłanki utraty wartości analizowane są dla każdej kategorii aktywów finansowych odrębnie, co zostało zaprezentowane poniżej.

Pożyczki i należności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Aktywa finansowe kwalifikowane do kategorii pożyczek i należności wykazywane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

- aktywa długoterminowe w pozycji „Należności i pożyczki” oraz
- aktywa krótkoterminowe w pozycjach „Pożyczki”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”.

Odpisy na należności wątpliwe szacowane są, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Znaczące salda należności podlegają indywidualnej ocenie w przypadku dłużników zalegających z zapłatą lub gdy uzyskano obiektywne dowody, że dłużnik może nie uiścić należności (np. trudna sytuacja finansowa dłużnika, proces sądowy przeciwko dłużnikowi, niekorzystne dla

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

dłużnika zmiany otoczenia gospodarczego). Dla należności nie podlegających indywidualnej ocenie, przesłanki utraty wartości analizowane są w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Wskaźnik odpisów aktualizujących dla poszczególnych klas oparty jest zatem na zaobserwowanych w niedawnej przeszłości trendach dotyczących trudności w spłacie należności przez dłużników.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu lub wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSR 39.

Do tej kategorii zaliczane są wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń.

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku finansowym. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa ma zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności, z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych do pożyczek i należności.

W tej kategorii Grupa ujmuje obligacje i inne papiery dłużne utrzymywane do terminu wymagalności, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych”.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Jeżeli występują dowody wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności (np. ocena zdolności kredytowej spółek emitujących obligacje), aktywa wyceniane są w wartości bieżącej szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych. Zmiany wartości bilansowej inwestycji, łącznie z odpisami aktualizującymi z tytułu utraty wartości, ujmowane są w wyniku finansowym.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub nie kwalifikują się do żadnej z powyższych kategorii aktywów finansowych.

W tej kategorii Grupa ujmuje notowane obligacje nieutrzymywane do terminów wymagalności oraz akcje spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone. Aktywa te w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazywane są w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych”.

Akcje spółek nienotowanych wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, ze względu na brak możliwości wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Odpisy aktualizujące ujmowane są w wyniku finansowym.

Wszystkie inne aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w wartości godziwej. Zyski i straty z wyceny ujmowane są jako pozostałe całkowite dochody i kumulowane w kapitale z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, za wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości oraz różnic kursowych od aktywów pieniężnych, które ujmowane są w wyniku finansowym. W wyniku finansowym ujmowane są również odsetki, które byłyby rozpoznane przy wycenie tych składników aktywów finansowych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmowane jest w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość instrumentów dłużnych, których odwrócenie ujmowane jest w wyniku finansowym, jeżeli wzrost wartości instrumentu może być obiektywnie łącznie ze zdarzeniem następującym po rozpoznaniu utraty wartości.

W momencie wyłączenia składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej, skumulowane zyski i straty, ujęte poprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego do wyniku finansowego oraz prezentowane są w pozostałych całkowitych dochodach jako reklasyfikacja z tytułu przeniesienia do wyniku finansowego.

Aktywa finansowe (zasady obowiązujące od 1 stycznia 2018 roku)

Na dzień nabycia Grupa wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Grupa wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

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

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe pozycjach „Pożyczki i należności”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Pozostałe aktywa finansowe”. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Przychody z tytułu odsetek ustalanych metodą efektywnej stopy procentowej Grupa ujmuje w wyniku w odrębnej pozycji „Przychody finansowe”

Straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejszone o zyski z tytułu odwrócenia odpisów aktualizujących Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych”. Zyski i straty powstałe w związku z wyłączeniem aktywów należących do tej kategorii ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Zysk (strata) z zaprzestania ujmowania aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie”. Pozostałe zyski i straty z aktywów finansowych ujmowane w wyniku, w tym różnice kursowe, prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z tymi aktywami obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała aktywów finansowych kwalifikujących się do tej kategorii wyceny.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Grupa zalicza aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują inwestycje w instrumenty kapitałowe niebędące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu ani warunkową zapłatą w ramach połączenia przedsięwzięć, w odniesieniu do których w momencie początkowego ujęcia Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Grupa dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych.

Na dzień 31 grudnia 2018 nie występowały aktywa finansowe zaliczane do tej kategorii.

Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie ujmowania tych aktywów. Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych” po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych:

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

- W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Grupa zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu.

Grupa przyjęła, że znaczny wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 60 dni.
Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 180 dni

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

Na dzień nabycia Grupa wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej

W notcie nr 44 szerzej opisano ryzyko kredytowe brane pod uwagę przy wycenie aktywów finansowych.

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.

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 Jednostki Dominującej. Akcje własne Jednostki Dominującej 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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

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. Powstałe z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania z tytułu podatków oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Wyplata dywidend

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

b) Transakcje i salda

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

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 zapasów oraz udziałów w spółkach stowarzyszonych. Testowi na utratę wartości podlega również wartość firmy. 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 poza zmianami wynikającymi z zastosowania nowych standardów MSSF.

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży wyrobów	633	11 734
Przychody ze świadczenia usług	9 686	13 995
<i>w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)</i>	6 683	<i>n/d</i>
SUMA przychodów ze sprzedaży	10 319	25 729
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	9 722	682
Pozostałe przychody operacyjne	544	870
Przychody finansowe	843	1 314
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	21 428	28 595
Przychody z działalności zaniechanej	0	0
SUMA przychodów ogółem	21 428	28 595

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Prezentacja wpływu zastosowania MSSF 15 po raz pierwszy z wykorzystaniem metody retrospektywnej bez korekty danych porównawczych:

Wyszczególnienie	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Aktywa z tytułu umów przychodowych	660	1 124
Korekta zapasów	-617	-1 051
Wpływ na wynik lat ubiegłych	-59	-59
Korekta aktywa z tyt. podatku odroczonego	-8	-14
Wpływ na wynik roku bieżącego	24	n/d

Na podstawie przeprowadzonej analizy Grupa uznała jej wyniki za nieistotne z perspektywy odbiorcy sprawozdania finansowego i odstąpiła od wprowadzania korekty wyniku lat ubiegłych na kwotę 59 tys zł.

Podział przychodów ze świadczenia usług na kategorie:

Wyszczególnienie	stan na 31.12.2018
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali	633
Przychody z umów z klientami dotyczące usług deweloperskich	6 683
Pozostałe przychody z tytułu usług (prowizje, najem)	3 003
SUMA przychodów ze sprzedaży	10 319

Powyższy podział na kategorie odzwierciedla czynniki ekonomiczne wpływające na sposób rozpoznania przychodów, charakter, kwotę wynagrodzenia oraz niepewność co do przychodów i przepływów pieniężnych.

Na przychody z umów z klientami dotyczące usług deweloperskich składają się przychody z usług świadczonych na różnych etapach projektów inwestycyjnych takie jak przychody z sporządzenia dokumentacji projektowej, usług architektonicznych, zarządzania projektem, nadzoru autorskiego etc. Przychody z umów dotyczących sprzedaży lokali obejmują całość działalności deweloperskiej (lokale mieszkalne, miejsca postojowe, lokale użytkowe itp.).

Pozostałe ujawnienia dotyczące umów z klientami, znaczących osądów i zmian tych osądów oraz składników aktywów będących wynikiem poniesienia kosztów doprowadzenia do zawarcia lub wykonania umowy z klientami.

Dla umów (część umów na usługi deweloperskie) z których przychód jest rozpoznawany w momencie przekazania przyręzonego dobra lub usługi (czyli w momencie, kiedy klient uzyskuje kontrolę nad przekazywanym składnikiem aktywów) termin płatności jest zbieżny z momentem przekazania kontroli nad składnikiem aktywów. W wyniku czego Grupa nie rozpoznaje aktywa ani zobowiązania z tego typu umów, powstają jedynie należności.

Do powyższej kategorii Grupa zalicza również umowy, z których przychód jest rozpoznawany w momencie przekazania przyręzonego aktywa (sprzedaż mieszkań, sprzedaż gruntów). Grupa otrzymuje część należnego jej wynagrodzenia przed momentem przekazania kontroli nad składnikiem aktywów. W takiej sytuacji Grupa rozpoznaje zobowiązanie do przekazania przyręzonego dobra/zwrotu otrzymanego wynagrodzenia, które jest prezentowane w pozycji przychody przyszłych okresów w notcie nr 41.

Umowy, z których przychód jest rozpoznawany w czasie dzięki spełnieniu warunku o posiadaniu przez Grupę egzekwowalnego prawa do wynagrodzenia za wykonaną dotychczas pracę i jednocześnie przedmiot umowy nie ma alternatywnego zastosowania, mogą prowadzić do rozpoznawania przez Grupę aktywa z tytułu umowy, jeżeli termin płatności na mocy warunków umowy jest powiązany z zakończeniem poszczególnych faz realizacji umowy. Powyższa sytuacja dotyczy części umów z tytułu świadczenia usług deweloperskich. Rozpoznane przez Spółkę aktywa z tytułu umów na dzień bilansowy zostały wykazane w notcie nr 26 „Rozliczenia międzyokresowe czynne”

W przypadku umów z których przychód jest rozpoznawalny w czasie w sytuacji, kiedy klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści ze świadczenia jednostki, które w przypadku Grupy dotyczą części usług deweloperskich (np. nadzór autorski) oraz pozostałych umów dotyczących usług sposób rozpoznawania przychodów jest zgodny z faktowaniem i nie prowadzi do rozpoznawania aktywa i zobowiązania z tytułu umów. Grupa otrzymuje wynagrodzenie z tego typu umów po rozpoznaniu przychodów.

Grupa realizuje umowy, których cena transakcyjna wynika bezpośrednio z umowy i nie zawiera elementu zmiennego, jak również takie, które zawierają elementy zmienne. Zmienne elementy wynagrodzenia występują części umów na świadczenie usług deweloperskich. Do zmiennych elementów wynagrodzenia należą parametry inwestycji będące składową ceny transakcji, których ostateczna wielkość może odbiegać od przyjętych założeń na moment podpisywania umowy, jak również kary za opóźnienia. Grupa do ustalenia ceny transakcji przyjmuje pierwotną wartość parametrów i wyliczenia zmianę w terminach wynikających z umowy. Cena transakcyjna zawiera jednocześnie wartość oczekiwaną kar za opóźnienie, którą Grupa szacuje na podstawie doświadczeń z realizacji podobnych projektów.

Grupa dokonuje przypisania ceny transakcyjnej do poszczególnych części umowy, jeżeli umowa zawiera więcej niż jedno zobowiązanie do świadczenia usług (umowy złożone). W takich przypadkach Grupa bierze pod uwagę takie czynniki jak charakter dóbr i usług, ich wzajemną zależność jeśli chodzi o możliwość ich dostarczenia (fazy projektu inwestycyjnego) oraz warunki wynagrodzenia

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES
01.01.2018– 31.12.2018 R.**

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

(czy istnieje egzekwownalne prawo do wynagrodzenia za prac ze wszystkich rozpoczętych faz projektu na moment odstąpienia od umowy).

W przypadku umów lub ich elementów, które Grupa zaklasyfikowała jako spełniające warunek do rozpoznawania w czasie Grupa stosuje metodę opartą na wynikach tam, gdzie jest to adekwatne (np. dla części projektów na usługi deweloperskie). Poprzez stosowanie metody rozpoznawania przychodów w oparciu o wyniki Grupa unika ryzyka rozpoznania przychodów w stopniu nieadekwatnym do stopnia spełnienia zobowiązania do wykonania usług.

Grupa ponosi koszty związane z wykonaniem umów. Koszty te Grupa ujmuje zgodnie ze standardem MRS 2 Zapasy.

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 01.01.2018– 31.12.2018 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2018- 31.12. 2018r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2018									Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
		Plac Unii	Centrum Marszałkowska	Koneser (*)	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy			7	633	4 036	2 242	222	0	7 140
	Sprzedaż między segmentami			11	0	5 749	3 292	795	-6 668	3 179
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-8 037	16 315	1 444	0	0	0	0	0	9 722
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i dywidendy		0	0	508	0	126	10 295	1 242	-11 512	659
Zysk/ (strata) segmentu		n/d	n/d	-1 159	-15 622	-896	-925	-1 814	2 628	-17 788
Aktywa ogółem		n/d	n/d	80 740	90 694	5 170	287 891	92 351	-135 074	421 772
Aktywa segmentu				80 740	90 694	5 170	287 891	92 351	-135 074	421 772
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		n/d	n/d	63 260	86 029	2 520	138 885	65 012	-120 999	234 707
Zobowiązania segmentu				63 260	86 029	2 520	138 885	65 012	-120 999	234 707
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. Z uwagi na znaczną zmienność harmonogramu realizacji poszczególnych projektów developerskich Grupa zdecydowała się zachować w powyższej prezentacji również te segmenty, które w 2018 wygenerowały przychody ze sprzedaży poniżej progu 10% przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, jednak w kolejnych okresach sprawozdawczych spodziewane przychody przekroczą wspomniany udział.

(*) w segmencie „Koneser” uwzględniono łącznie dane ze spółek konsolidowanych metodą pełną i metodą praw własności

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 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. 2017 r.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 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	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Amortyzacja	494	703
Zużycie materiałów i energii	518	488
Usługi obce	12 172	11 109
Podatki i opłaty	200	277
Wynagrodzenia	5 377	5 412
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	529	704
Pozostałe koszty rodzajowe	845	619
Wartość sprzedanych wyrobów	588	9 304
Razem koszty w układzie rodzajowym	20 723	28 616

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie kosztów usług obcych	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Ochrona	93	88
Najem biura	2 626	2 251
Zarządzanie nieruchomością	16	31
Usługi audytorskie	116	165
Usługi prawne	822	897
Usługi księgowo i kadrowe	573	552
Telefon, internet	203	162
Prace projektowe	2 471	1 865
Usługi zarządzania projektami	1 356	1 073
Usługi marketingowe i PR	887	820
usługi budowlano montażowe	0	62
Usługi doradcze	1 619	1 720
Pozostałe	1390	1423
Razem usługi obce	12 172	11 109

Wyszczególnienie kosztów świadczeń pracowniczych	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Wynagrodzenia	5 377	5 412
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	529	704
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	5 906	6 116
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	1 595	2517
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	642	14
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	3 669	3585

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Zysk ze zbycia majątku trwałego	0	85
Rozwiązanie rezerw i odpisów	366	401
Spisanie przedawnionych zobowiązań	172	141
Pozostałe	6	193
Razem	544	870

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Utworzenie odpisów aktualizujących	4 879	10 906
Spisane należności	37	39
Pozostałe	3	21
Razem	4 919	11 284

Utworzenie odpisów aktualizujących wartość	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Aktywa finansowe		
Należności	0	0
Zapasy	4 879	10 906
Wartość firmy		
Wartości niematerialne		
Rzeczowe aktywa trwałe		
Razem	4 879	10 906

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Przychody z tytułu odsetek od lokat	69	543
Przychody z odsetek od pożyczek	659	597
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	110	174
Pozostałe	5	0
Razem	843	1 314

Koszty finansowe	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Koszty z tytułu odsetek	10257	7 492
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	137	44
Aktualizacja wartości udzielonych pożyczek i odsetek od pożyczek	3 044	
Razem	13 438	7 541

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 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 wg klasyfikacji właściwej dla 2018 roku (MSSF 9)

01.01.2018 - 31.12.2018	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki udzielone	Nabyte obligacje	Pożyczki zaciągnięte	Pozostałe zobowiązania finansowe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu odsetek	69	659	0	-739	-9389	-129	-9 529
Utworzenie odpisów aktualizujących	0	-3 044	0				-3 044
Razem zysk/strata	69	-2 385	0	-739	-9 389	-129	-12 573

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych wg klasyfikacji właściwej dla 2017 roku (MSR 39)

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	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody / koszty z tytułu odsetek					1 140	-7 497	-6 357
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych						130	130
Razem zysk strata	0	0	0	0	1 140	-7 367	-6 227

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2018 i oraz 31 grudnia 2017 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Bieżący podatek dochodowy	0	266
Dotyczący roku obrotowego	0	266
Korekty dotyczące lat ubiegłych	0	0
Odroczony podatek dochodowy	136	247
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	136	247
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	0	0
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	136	513

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Zysk przed opodatkowaniem	-17 652	-18 846
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	0	
Przychody wyłączone z opodatkowania	299	1 262
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	3 000	3 834
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	8 804	4 388
Dochód do opodatkowania	-12 147	-19 554
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata	0	0
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych	-1 155	
Podstawa opodatkowania	-13 302	-19 554
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-2 527	-3 715
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	14%	20%

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	2017-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2018-12-31
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	493	779	-931	341
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 040	8 123	-8 053	3 110
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	0	5	0	5
Pozostałe rezerwy	1 907	116	-458	1 565
Przeszacowanie kontraktów terminowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	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	12 440	9 023	-9 442	12 021
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	2 364	1 714	-1 794	2 284

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 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	2017-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2018-12-31
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	13 563	299	0	13 862
Pozostałe	0	0	0	0
Suma dodatnich różnic przejściowych	13 563	299	0	13 862
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	2 577	57	0	2 634

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 284	2 364
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 634	2 577
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-350	-213

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	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-17 788	-19 359
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	-17 788	-19 359
Efekt rozwodnienia:	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	-17 788	-19 359

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	101 979 392	103 551 155
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	101 979 392	103 551 155

Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję uwzględnia liczbę akcji własnych zakupionych w celu umorzenia. Dla uproszczenia uwzględniono liczbę akcji zakupionych na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego za lata 2018 i 2017 – odpowiednio 2.636.258 akcji oraz 1.064.495 akcji. To uproszczenie nie wpłynęło na wyliczenie zysku (straty) przypadającego na jedną akcję

**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	2018-12-31	2017-12-31
Własne	414	594
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	116	69
Razem	530	663

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 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2018-31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2018	0	428	912	322	1 629	146	3 437
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	8	101	153	8	270
- nabycia środków trwałych	0	0	8	101	26	8	143
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	127	0	127
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	60	127	187
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	60	0	60
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	127	127
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2018	0	428	920	423	1 722	27	3 520
Umorzenie na dzień 01.01.2018	0	126	830	241	1 577	0	2 774
Zwiększenia, z tytułu:	0	99	45	55	77	0	276
- amortyzacji	0	99	45	55	77	0	276
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	60	0	60
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	60	0	60
Umorzenie na dzień 31.12.2018	0	225	875	296	1 594	0	2 990
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2018	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 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	0	203	45	127	128	27	530

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 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
- sprzedaży	0	384	120	0	0	0	504
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

Środki trwałe w budowie

2018-01-01	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				Odpisy aktualizujące na BZ	2018-12-31
		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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2018 – 31.12.2018 r. oraz w okresie od 01.01.2017 – 31.12.2017

Nie występują

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2018-31.12.2018r.

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 01.01.2018	0	66	52	1 427	12	28	1 585
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	118	0	0	118
- nabycia	0	0	0	118	0	0	118
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	6	0	28	34
- zbycia	0	0	0	0	0	28	28
- likwidacji	0	0	0	6	0	0	6
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2018	0	66	52	1 539	12	0	1 669
Umorzenie na dzień 01.01.2018	0	15	23	920	12	0	970
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	10	208	0	0	218
- amortyzacji	0	0	10	208	0	0	218
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	6	0	0	6
- likwidacji	0	0	0	6	0	0	6
Umorzenie na dzień 31.12.2018	0	15	33	1 122	12	0	1 182
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2018	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 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018							0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	0	51	19	417	0	0	487

¹ Wytworzone we własnym zakresie, ² Zakupione gospodarczych

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2017 - 31.12.2017 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 01.01.2017	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
Zmniejszenia, z tytułu:	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
Zmniejszenia, z tytułu:	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

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2018 – 31.12.2018 r oraz w okresie od 01.01.2017 – 31.12.2017

Nie występują

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Struktura własności**

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Własne	397	397
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	90	218
Razem	487	615

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	2018-12-31	2017-12-31
Juvenes Sp. z o.o.	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	23 975	23 975

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
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

Zgodnie z MSR 36 Grupa okresowo dokonuje oceny, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne (spółki Juvenes-Projekt Sp. z o.o. oraz Juvenes-Serwis Sp. z o.o.). Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną ośrodka wypracowującego środki pieniężne, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Do testu zastosowano metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych, które wynikają ze szczegółowych prognoz oraz wartości rezydualnej ośrodka generującego przepływy pieniężne. Okres prognozy danych finansowych obejmuje 4 lata. Przychody prognozowane są na podstawie podpisanych umów, jaki i planowanych kontraktów opierając się na najlepszej wiedzy Zarządu oraz pracowników odpowiedzialnych za projekty. Zgodnie ze strategią Grupy, znacząca większość przychodów ośrodków pochodzi z projektów deweloperskich realizowanych w ramach Grupy (zarówno kontrolowanych, jak i współkontrolowanych). Zgodnie z założeniami ośrodek wypracowujący środki pieniężne świadczy usługi architektoniczno – projektowe oraz usługi w zakresie kompleksowego zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi (project management). Usługi świadczone są na zasadach rynkowych, w ramach planowanych budżetów poszczególnych inwestycji.

Koszty generowane przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne podzielono w wycenie na koszty bezpośrednie zewnętrzne oraz koszty stałe w układzie rodzajowym z roczną dynamiką wzrostu 2,5%. Przyjęty koszt kapitału jest średnioważonym kosztem obligacji BBI Development S.A., każdorazowo weryfikowanym przed sporządzeniem wyceny. W wyniku przeprowadzonych testów nie stwierdzono utraty wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Połączenia jednostek gospodarczych

W 2018 oraz w 2017 roku nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi.

Nota 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	182	182
Zwiększenia stanu, z tytułu:	0	0
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych		
- aportu nieruchomości		
- aktywowanych późniejszych nakładów		
- inne zwiększenia - modyfikacja modelu wyceny		
- zysk netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	0
- zbycia nieruchomości		
- 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	2018-12-31	2017-12-31
Stan na początek okresu	128 612	140 331
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	18 587	683
udział w wyniku jedn. współkontrolowanych	17 759	683
- korekty konsolidacyjne	828	0
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	8 037	12 402
udział w wyniku jedn. współkontrolowanych	8 037	0
- korekty konsolidacyjne		12 402
Stan na koniec okresu	139 162	128 612

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.	35,00%
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.	44,99%

W stosunku do poprzedniego roku obrotowego nastąpiło zwiększenie udziału w aktywach netto powyższej spółki Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k. (S3) w efekcie zwiększenia w niej udziału kapitałowego Grupy (zgodnie z umową inwestycyjną zawartą ze SPOŁEM Warszawską Spółdzielnią Spożywców Śródmieście, udział Grupy w S3 ulegał stopniowemu zwiększaniu zależnie od postępu realizacji projektu Centrum Marszałkowska – docelowy udział 35% został osiągnięty w trakcie 2018 r., po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku)

Symbol spółki	Udział w aktywach netto na 31.12.2017	Zmiana metody konsolidacji	Zmiana udziału w aktywach netto	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.12.2018
S1	301	0	0	0	301
S2	0		1	0	1
S3	29 631		16 314	318	46 263
S4	87 061		1 444	510	89 015
S5	11 619		-8 037	0	3 582
S6 (*)	0		0	0	0
Razem	128 612	0	9 722	828	139 162

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

(*) Grupa na dzień 31 grudnia 2018 r. posiada udział w spółce PW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (w tabeli powyżej – S6) w wysokości 44,99%. Zgodnie z uzgodnionym pomiędzy partnerami modelem biznesowym projektu Roma Tower, w ramach wkładu Grupy do przedsięwzięcia, wskazane spółki z Grupy poniosą nakłady na realizację ściśle określonych prac na rzecz projektu Roma Tower, w szczególności prac architektoniczno – projektowych oraz prac związanych z kompleksowym zarządzaniem projektem deweloperskim („project management”). Do czasu podjęcia ostatecznych ustaleń w przedmiotowym zakresie, Grupa (stosując zasadę ostrożnej wyceny) nie wykazuje dodatniego udziału w aktywach netto PW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Zestawienie podstawowych informacji finansowych dotyczących spółek wycenianych metodą praw własności:

	S1	S2	S3	S4	S5	S6
aktywa obrotowe	471	62	12 858	28 811	8 888	7 051
aktywa trwałe	0	1	189 681	566 459	494	46 817
środki pieniężne i ekwiwalenty	1	9	8 952	6 408	5 752	37
zobowiązania krótkoterminowe	178	1	176 126	40 145	1	15 522
zobowiązania długoterminowe	0	0	0	427 508	0	3 010
przychody	4	0	3 876	14 197	30	148
wynik netto	-93	2	-11 828	-6 434	-19 973	-1 349

Nota 17. AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH NIE OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ

Nie występują

Nota 18. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

Nota 19. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ CAŁKOWITE DOCHODY

Nie występują

Nota 20. INSTRUMENTY KAPITAŁOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY

Nie występują

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Nota 21. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	2018-12-31	2017-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	10 090	11 816
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	17 004	11 338
Nabyte obligacje wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 100	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	13 501	12 581
Inne	91	110
Razem	41 786	35 845

Inwestycje krótkoterminowe	2018-12-31	2017-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	47 845	21 090
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	47 845	21 090

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	2018-12-31	2017-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	60 979	32 906
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 044	0
Suma netto udzielonych pożyczek	57 935	32 906
- długoterminowe	10 090	11 816
- krótkoterminowe	47 845	21 090

Udzielone pożyczki c.d.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2018		57 935				
Serenus Sp. z o.o.	12 535	27 417	10,00%	10,00%	2021-12-31	hipoteka
Immobilia Fund	18 082	18 171	10,00%	10,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od PD7	5 265	5 775	8,00%	8,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od PD6	3 000	3 022	8,00%	8,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od JD1	3 020	3 022	8,00%	8,00%	2019-03-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	200	204	WiBOR6M + marża	7,78%	2019-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	265	273	6,00%	6,00%	2019-06-22	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	51	3,00%	3,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2017		32 906				
Serenus Sp. z o.o.	12 085	29 807	10,00%	10,00%	2021-06-30	hipoteka
PW Sp. z o.o. Sp.k	2 888	3 069	8,00%	8,00%	2018-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	30	30	3,00%	3,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Zmiana stanu instrumentów finansowych zgodnie z klasyfikacją na dzień 31.12.2018 (MSSF 9)

01.01.2018 - 31.12.2018	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki udzielone	Nabyte obligacje	Zaliczki na poczet nabycia akcji i udziałów	Pozostałe zobowiązania finansowe
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	aktywa finansowe wyceniane w zamortyz. koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyz. koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyz. koszcie	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamort. koszcie
Stan na początek okresu	12 581	32 906	0	11 338	125 405
Zwiększenia	920	28 073	1 100	5 666	49 079
Zakup aktywów	920		1 100	5 666	
Udzielenie pożyczek		27 414			
Emisja obligacji					40 300
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		659			8 779
Inne –przekwalifikowania					
Zmniejszenia	0	3 044	0	0	56 959
Odpisy z tytułu utraty wartości		3 044			
Wykup obligacji i spłata odsetek					56 959
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS					
Inne –przekwalifikowania					
Stan na koniec okresu	13 501	57 935	1 100	17 004	117 525

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Zmiana stanu instrumentów finansowych zgodnie z klasyfikacją na dzień 31.12.2017 (MSR 39)

2017-12-31	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
Inne –przekwalifikowania						
Stan na koniec okresu	0	12 581	0	32 906	0	125 405

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	2018-12-31	2017-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	165 816	160 223
Produkty gotowe	294	450
Zapasy brutto	166 110	160 673
Odpisy aktualizujące stan zapasów	15 462	18 313
Zapasy netto	150 648	142 360

W roku 2018 w zapasach aktywowano koszty finansowania w wysokości 304 tys. zł. Wartość zapasów których wykorzystania / sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2018 wynosi ok 77 milionów złotych.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Zapasy stanowiące zabezpieczenie**

Nie występują

Zapasy w okresie od 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	materiały	półprodukty i produkcja w toku	produkty gotowe	towary	Razem
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	0	0	588	0	588
Odpisy wartości zapasów ujęte jako koszt w okresie	0	0	1 617	0	1 617
Odpisy wartości zapasów odwrócone w okresie	0	0	0	0	0

Analiza wiekowa zapasów

Nie dotyczy

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na 01.01.2018	0	17 858	455	0	18 313
Zwiększenia w tym:	0	1 614	3	0	1 617
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		1 614	3		1 617
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	0	4 304	164	0	4 468
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów		4 304	164		4 468
- przemieszczenia					0
Stan na 31.12.2018	0	15 168	294	0	15 462
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
- wykorzystanie odpisów			407		407
Stan na 31.12.2017	0	17 858	455	0	18 313

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

Nota 23. INFORMACJA NA TEMAT PLANOWANEGO WDROŻENIA MSSF 16 „Leasing”

Na koniec 2018 roku Grupa jest leasingobiorcą 4 umowach najmu i dzierżawy zawartych na okresy od roku do 4 lat, licząc od dnia 31 grudnia 2018 lat. Na podstawie tych umów przysługuje jej prawo do użytkowania powierzchni biurowej. Na podstawie tych umów przysługuje jej prawo do użytkowania powierzchni biurowej. W związku z zastosowaniem MSSF 16 Grupa rozpozna na dzień pierwszego zastosowania prawa do korzystania w kwocie ok. 3.850 tys. PLN oraz zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 3.850 tys. PLN. Prawa z tytułu korzystania zostaną zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „aktywa trwałe”, natomiast zobowiązania leasingowe w pozycji „pozostałe zobowiązania finansowe” w podziale na część krótkoterminową i długoterminową. Stopa dyskonta zastosowana do powyższych wyliczeń bazuje na stopach procentowych właściwych dla waluty i terminu rozliczenia.

Na dzień 31 grudnia 2018 w spółkach należących do Grupy i konsolidowanych metodą praw własności występują umowy o wieczyste użytkowanie gruntów. Jednak z uwagi na konsolidację metodą praw własności ew. zwiększenie aktywów i zobowiązań tych spółek nie wpłynie na rozpoznanie udziału Grupy w aktywach netto.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Nota 24. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Należności handlowe	1 339	628
- od jednostek powiązanych	563	144
- od pozostałych jednostek	776	484
Odpisy aktualizujące	184	183
Należności handlowe brutto	1 523	811

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.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
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	183	185
Zwiększenia, w tym:	1	0
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	1	
Zmniejszenia w tym:	0	2
- wykorzystanie odpisów aktualizujących		
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	0	2
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	184	183
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	184	183

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	187	183
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	183	183
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej	4	0

Nota 25. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Pozostałe należności, w tym:	3 267	2 854
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	969	1 344
- z tytułu kaucji zatrzymanych	1 500	1 302
- inne	798	208
Odpisy aktualizujące	114	152
Pozostałe należności brutto	3 381	3 006

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Pozostałe należności, w tym:	3 267	2 854
od jednostek powiązanych	0	161
od pozostałych jednostek	3 267	2 693
Odpisy aktualizujące	114	152
Pozostałe należności brutto	3 381	3 006

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 26. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Ubezpieczenia majątkowe	4	8
Prenumerata czasopism	4	14
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej	118	145
Media (energia, ogrzewanie, woda)	10	31
Reklama	15	11
Opłaty do rozliczenia przy sprzedaży lokali	174	100
Prowizje rozliczane w czasie	764	536
Pozostałe usługi rozliczane w czasie	118	26
Aktywa z tytułu umów z klientami	660	0
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	27	30
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 894	901

Nota 27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	6 185	8 437
kasa w PLN	1	
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	4 948	8 434
środki na rachunkach prowadzonych w walutach	1 236	3
Inne środki pieniężne:	2 127	1 860
Środki pieniężne w drodze		
Lokaty overnight	1 990	1 723
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	137	137
Inne aktywa pieniężne:	61	60
Środki w funduszu rynku pieniężnego	61	60
Środki na rachunkach developerskich		
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	0	0
Razem	8 373	10 357

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,

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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 2018 roku wynosi 8.373 tysięcy PLN (31 grudnia 2017 roku: 10.357 tysięcy PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Lokaty stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych	137	137
Razem	137	137

Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Środki pieniężne i ekwiwalenty w PLN	7 137	10 354
Środki pieniężne i ekwiwalenty w innych walutach	1 236	3
Razem	8 373	10 357

Nota 28. KAPITAŁ ZAKŁADOWY**Kapitał zakładowy - struktura**

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Liczba akcji w tys sztuk	104 616	104 616
Wartość nominalna akcji w PLN	0,50	0,50
Kapitał zakładowy	52 308	52 308

Kapitał zakładowy – struktura (dotyczy jednostki dominującej)

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

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

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

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze na dzień 31 grudnia 2018:

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Nota 29. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ**

W 2018 oraz 2017 roku nie było zmiany wysokości kapitału zapasowego ze sprzedaż akcji powyżej ceny nominalnej.

Nota 30. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	2018-12-31	2017-12-31
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	67 366	67 366
Kapitał zapasowy	145 924	145 924
Pozostały kapitał rezerwowy	4 000	4 000
Akcje własne (-)	-1 525	-871
RAZEM	215 765	216 419

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Razem
2018-01-01	67 366	145 924	3 129	216 419
Zwiększenia w okresie	0	0	-654	-654
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-654	-654
Zmniejszenia w okresie	0	0	0	0
2018-12-31	67 366	145 924	2 475	215 765
2017-01-01	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			1 080	1 080
Zmniejszenia w okresie	0	1 080	0	1 080
Przeniesienia na zakup akcji własnych		1 080		1 080
2017-12-31	67 366	145 924	3 129	216 419

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	2018-12-31	2017-12-31
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	-313	0
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	0	0
Na koniec okresu	10 296	10 609

Podział kapitału przypadającego na akcjonariuszy niekontrolujących:

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
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.	0	314
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	106	106
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.	1	0
Razem	10 296	10 609

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Zmiana kapitału przypadającego na akcjonariuszy niekontrolujących jest związana z przejęciem całkowitej kontroli nad Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.

Nota 33. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Kredyty bankowe	0	48
Pożyczki	45 792	5 516
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Suma kredytów i pożyczek, w tym	45 792	5 564
- długoterminowe	8 628	48
- krótkoterminowe	37 164	5 516

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	37 164	5 516
Kredyty i pożyczki długoterminowe	8 628	48
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	8 628	48
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	0	0
- płatne powyżej 5 lat	0	0
Kredyty i pożyczki razem	45 792	5 564

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2018

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
MTP Sp. z o.o. PD1 SKA	60	66	3,00%	(*)	brak
Supersam Sp. z o.o.	5 000	5 844	6,00%	2019-03-31	weksel, egzekucja k.c.
NPU Sp. z o.o. SKA	173	176	2,00%	2019-04-16	brak
CM 1 Sezam Sp. z o.o. (3 umowy łącznie)	30 965	31 078	10,00%	2019-12-31 (**)	zastaw cywilny, zastaw rejestrowy i poręczenie
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k.	8 400	8 628	5,00%	2020-12-31	brak
RAZEM	44 598	45 792			

(*) pożyczka spłacona w styczniu 2019

(**) terminy spłaty pożyczek są uzależnione od warunków wyszczególnionych w umowach i mogą być wydłużone

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2017

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
MTP Sp. z o.o. PD1 SKA	60	64	3,00%	2018-12-31	brak
Supersam Sp. z o.o.	5 000	5 452	6,00%	2018-06-30	weksel, egzekucja k.c.
Pekao S.A.	48	48	WIBOR 1M+2,7%	2019-09-30	weksel, egzekucja k.c.
RAZEM	5 108	5 564			

Struktura walutowa kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2018		31.12.2017	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	14 538	14 538	5 564	5 564
EUR	7 268	31 254	0	0
Kredyty i pożyczki razem	x	45 792	x	5 564

Nota 34. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	2018-12-31	2017-12-31
zobowiązania leasingowe	150	173
obligacje - wyceniane w zamortyzowanym koszcie	117 525	125 405
zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem zobowiązania finansowe	117 675	125 578
- długoterminowe	77 469	69 757
- krótkoterminowe	40 206	55 821

Zobowiązania leasingowe

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	81	116
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	69	57
- od roku do pięciu lat	69	57
- powyżej pięciu lat	0	0
Zobowiązania leasingowe razem	150	173

Obligacje

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Obligacje krótkoterminowe	4 414	12 366
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	113 111	113 039
Razem obligacje	117 525	125 405
- długoterminowe	77 400	69 700
- krótkoterminowe	40 125	55 705

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Typ transakcji	Emitent	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
					nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2018							117 525
Obligacje krótkoterminowe	Realty 2 Management Sp.z o.o.	sierpień 17	2019-12-27	4 000	WIBOR 6M + 5,5%	7,31%	4 414
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 16	2019-02-22	22 000	WIBOR 6M + 5,0%	6,90%	22 535
Obligacje 3-letnie (*)	BBI Development S.A.	luty 17	2020-01-31	47 700	WIBOR 6M + 5,8%	7,75%	49 187
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 18	2021-02-22	40 300	WIBOR 6M + 5,75%	7,71%	41 389
Wg stanu na dzień 31.12.2017							125 405
Obligacje krótkoterminowe	Realty 2 Management Sp.z o.o.	sierpień 17	2018-04-30	12 000	WIBOR 6M + 5,5%	7,31%	12 366
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 15	2018-02-22	35 000	WIBOR 6M + 5,0%	6,81%	35 855
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 16	2019-02-22	22 000	WIBOR 6M + 5,0%	6,81%	22 538
Obligacje 3-letnie (*)	BBI Development S.A.	luty 17	2020-01-31	53 000	WIBOR 6M + 5,8%	7,61%	54 646

(*) zgodnie z warunkami emisji 10% wartości nominalnej przypadała do spłaty w 1 rocznicę emisji (tj. w lutym 2018), 20% przypada do spłaty 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 częściowo ze środków własnych spółek oraz częściowo 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

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Zwiększenie udziału w spółkach współkontrolowanych	0	0
Pozostałe	12	0
Razem	12	0

Nota 36. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Zobowiązania handlowe	4 883	7 433
Wobec jednostek powiązanych	681	131
Wobec jednostek pozostałych	4 202	7 302

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
2018-12-31	4 883	3 813	553	122	386	0	9
Wobec jednostek powiązanych	681	117	122	117	325	0	0
Wobec jednostek pozostałych	4 202	3 696	431	5	61	0	9
2017-12-31	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

Nota 37. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	1 025	299
Podatek VAT	870	128
Podatek dochodowy od osób fizycznych	59	54
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	93	117
Podatek pobrany u źródła	0	0
Pozostałe	3	0
Pozostałe zobowiązania	1 382	1 398
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	7	4
Inne zobowiązania, w tym kaucje	1 375	1 394
Bierne rozliczenia międzyokresowe	100	427
Razem pozostałe zobowiązania	2 507	2 124

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
2018-12-31	2 507	2 507	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	2 507	2 507	0	0	0	0	0
2017-12-31	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

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

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

Wyszczególnienie	31.12.2018		31.12.2017	
	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	84	81	122	116
W okresie od 1 do 5 lat	71	69	60	57
Powyżej 5 lat	0	0	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	155	150	182	173
Przyszły koszt odsetkowy	5	x	9	x
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	x	150	x	173
krótkoterminowe	x	81	x	116
długoterminowe	x	69	x	57

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
GrenkeLeasing sp z o.o.	102-6990	98	98	zł
Santander Leasing S.A. (d. BZ WBK Leasing)	SV5/004/2015	153	153	zł
Impuls Leasing	18/01457/LO	101	101	zł

Finansujący	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
GrenkeLeasing sp z o.o.	2019-10-31	36	możliwość zakupu
Santander Leasing S.A. (d. BZ WBK Leasing)	2020-02-20	29	możliwość zakupu
Impuls Leasing	2021-02-15	85	możliwość zakupu

Przedmioty leasingu finansowego na dzień 31.12.2018

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów			Razem
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Oprogramowanie	
Samochody osobowe		69		69
Oprogramowanie AutoCad			90	90
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	0	69	90	159

Nota 41. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Dotacje	0	0
Przychody przyszłych okresów	60 127	20 823
Dyskonto przejętych wierzytelności		
Zaliczki na poczet sprzedaży lokali - dotyczy umów z klientami	58 609	20 378
Przychody z usług reklamowych rozliczone w czasie	126	189
Zaliczka na poczet sprzedaży gruntu	1 392	256
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	60 127	20 823
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	60 127	20 823

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Ujawnienia dotyczące umów z klientami zgodnie z MSSF 15

Zmiana stanu zobowiązań z tyt. otrzymanych zaliczek do umów z klientami	01.01.2018 - 31.12.2018
Stan zobowiązań na początek okresu	20 378
Zaliczki otrzymane w trakcie okresu	38 864
Zrealizowane przychody z umów z klientami	-633
Stan zobowiązań z tyt. umów z klientami na koniec okresu	58 609

Wartość niespełnionych zobowiązań do wykoania świadczenia z umów z klientami wg lat rozliczenia	stan na 31.12.2018
w trakcie roku 2019	2 528
w trakcie roku 2020	699
w trakcie roku 2021	480
Łącznie	3 707

Wartość niespełnionych zobowiązań dotyczy wykonania świadczenia dotyczy umów na usługi deweloperskie, z których przychody rozliczane są w czasie oraz wartość rozpoznawanych przychodów jest różna od wartości zafakturowanej. Spółka korzysta z dozwolonych uproszczeń i nie uwzględnia w kwocie powyżej niezrealizowanych zobowiązań z tytułu umów, w których wartość otrzymanego wynagrodzenia odpowiada bezpośrednio wartości zrealizowanego przez Spółkę świadczenia.

Cena transakcyjna przypisana do niespełnionych zobowiązań do wykonania świadczenia opiera się na założeniu, że zobowiązanie do wykonania świadczenia będzie w pełni zrealizowane przez Spółka. Cena transakcyjna zawiera wartość oczekiwaną zmiennych elementów wynagrodzenia (np.kary za opóźnienia)

Nota 42. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	2018-12-31	2017-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	341	492
Razem, w tym:	341	492
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	341	492

Grupa wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2018 oraz na 31.12.2017 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 01.01.2018	492
Utworzenie rezerwy	779
Koszty wypłaconych świadczeń	62
Rozwiązanie rezerwy	868
Stan na 31.12.2018, w tym:	341
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	
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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Nota 43. POZOSTAŁE REZERWY**

	2018-12-31	2017-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	0	0
Rezerwa na roszczenia podwykonawców	500	500
Rezerwa na spłatę hipoteki	0	0
Razem, w tym:	500	500
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	500	500

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa na roszczenia	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2018	0	500	0	500
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	0	0
Wykorzystane	0	0	0	0
Rozwiązane	0	0	0	0
Stan na 31.12.2018, w tym:	0	500	0	500
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	500	0	500
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	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	500	0	500

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.

Rezerwa na roszczenia i Inne rezerwy

W trakcie 2018 roku nie wystąpiły wydarzenia wymagające zmiany salda utworzonej rezerwy na roszczenia.

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 oraz tych zaciągniętych pożyczek które zostały zawarte z zmienną stopą procentową. Na dzień przeprowadzenia wyceny Grupa nie miała zaciągniętych pożyczek ze zmienną stopą procentową. Dodatkowo obligacje krótkoterminowe wyemitowane przez jedną ze spółek z grupy cechują się oprocentowaniem ustalonym na stałym poziomie w momencie emisji. Grupa przeprowadziła mimo tego analizę wpływu ryzyka zmiany bazowej stopy procentowej w wyniku przykładowo zaakceptowanej przez obie strony zmiany warunków umowy. Wyniki tej analizy zostały uwzględnione w tabeli poniżej razem z wpływem zmiany stopy bazowej WIBOR na oprocentowanie obligacji wyemitowanych przez Jednostkę Dominującą.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Na dzień przeprowadzenia analizy tj na 31.12.2018 Grupa nie miała w portfelu istotnych kwotowo udzielonych pożyczek ze zmienną stopą procentową, stąd też ekspozycja na ryzyko dotyczące aktywów finansowych jest bardzo ograniczona. Jednocześnie Grupa nie kontynuowała analizy wrażliwości na ryzyko stopy procentowej w odniesieniu do wyceny zapasów gdyż nie jest to instrument finansowy w rozumieniu MSSF 9 (wyniki analizy za 2017 rok zostały zachowane)

	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	2018-12-31		2017-12-31	
	+ 3%/- 3%		+ 3%/- 3%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki	-1	-1	47	47
- należności z tyt. dostaw i usług				
- nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	0
Odpis na zapasy (zwiększenie stopy procentowej oznacza konieczność zwiększenia odpisu)			685	685
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
wyemitowane obligacje	-55	-55		
otrzymane kredyty i pożyczki				
zobowiązania handlowe i 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. Ryzyko kursowe dotyczy również tych zaciągniętych i udzielonych pożyczek które są nominowane w walucie innej niż waluta sprawozdania. Na dzień 31.12.2018 Grupa nie posiada w swoim portfelu takich udzielonych pożyczek, analiza została przeprowadzona dla pożyczek zaciągniętych w Euro i pokazuje ekspozycję na ryzyko konieczności spłaty większej kwoty niż wykazana w bilansie

Poniższa tabela pokazuje szacunkowy wpływ zmiany kursu Euro o +/- 3% względem kursu przyjętego do wyceny na dzień 31.12.2018 tj. 4.3 zł / Euro.

Rok zakończony 31.12.2018	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	EUR + 3%/- 3%	
Zmiana wycen udziałów w spółkach konsolidowanych metodą praw własności	10 984	10 984
Pożyczki otrzymane wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-938	-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

Celem polityki zarządzania ryzykiem kredytowym jest minimalizacja ryzyk finansowych poprzez działania zapewniające, że pożyczkobiorcy są zawsze w stanie zapłacić należne kwoty.

Ryzyko kredytowe obejmuje ryzyko niewypłacalności dłużników Spółki lub niemożności wypełnienia przez nich swoich zobowiązań wobec Spółki. Ryzyko to związane jest z potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmaterializować się w postaci: częściowej spłaty pożyczek, istotnego opóźnienia w spłacie pożyczek lub braku spłaty pożyczek.

Spółka finansuje niektóre przedsięwzięcia developerskie poprzez udzielanie pożyczek. Spłata pożyczek uzależniona jest od kondycji finansowej pożyczkobiorców wynikającej z efektywności i terminowości realizacji przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć developerskich może być brak możliwości wywiązania się pożyczkobiorcy z części lub całości zaciągniętych zobowiązań. Sytuacja taka może nastąpić np. w przypadku, gdy wpływy gotówkowe z przedsięwzięcia nie pokryją wszystkich zobowiązań, a BBID nie zabezpieczy należności wynikających z umów pożyczek, albo w przypadku zagrożenia

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

upadłością lub upadłości pożyczkobiorcy. Opóźnienia w harmonogramie mogą także spowodować konieczność wydłużenia terminu spłaty pożyczki, co może oznaczać odroczenie w czasie lub rezygnację z zaangażowania w kolejne planowane przedsięwzięcia developerskie.

Pożyczkobiorcy Spółki, realizujący przedsięwzięcia developerskie, na skutek problemów z zarządzaniem inwestycjami, opóźnieniami w realizacji inwestycji w stosunku do ustalonych terminów spłaty kredytów bankowych, niemożności udzielenia wsparcia finansowego przez spółkę matkę lub wskutek innych niezależnych zdarzeń, mogą nie być w stanie sfinalizować inwestycji lub koszty realizacji inwestycji mogą istotnie wzrosnąć w stosunku do pierwotnie zakładanego budżetu. W konsekwencji pożyczkobiorcy mogą nie być w stanie wypełnić zaciągniętych zobowiązań pożyczkowych i kredytowych, a w skrajnym przypadku mogą ogłosić upadłość. W efekcie Spółka - jako podmiot finansujący inwestycje - może nie odzyskać części lub całości środków zaangażowanych w realizację przedsięwzięcia, w tym zainwestowanych w dany podmiot celowy. Może to negatywnie wpłynąć na wyniki, sytuację finansową i perspektywę rozwoju Grupy.

Spółka na bieżąco monitoruje ryzyko kredytowe generowane w ramach prowadzonej działalności lub innych czynników nieprzewidywanych i niezależnych od Spółki. W większości przypadków Spółka aktywnie monitoruje sposób i cel wykorzystania udzielonych pożyczek lub bezpośrednio zarządza projektami deweloperskimi, na sfinansowanie których zostały wypłacone środki, zachowując w ten sposób kontrolę nad ryzykiem kredytowym. Spółka sprawuje także efektywny nadzór korporacyjny nad zależnymi i współkontrolowanymi podmiotami celowymi oraz dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac oraz koszty inwestycji.

Spółka tworzy odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości, które odpowiadają szacunkowej wartości poniesionych i spodziewanych strat na udzielonych pożyczkach (MSSF 9 zmienia sposób ujmowania ryzyka kredytowego z modelu strat poniesionych na model strat oczekiwanych). Aktywami finansowymi mogącymi narazić Spółkę na ryzyko finansowe są pożyczki i inne posiadane aktywa finansowe.

1. Pożyczki udzielone przez BBI Development SA spółce Serenus Sp z o.o. (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2018 r. : 27.417,0 tys zł)

Serenus Sp z o.o. jest właścicielem nieruchomości przy ulicy Rynek Nowego Miasta 7 (dawne kino „Wars”). Na podstawie porozumienia z dnia 4 marca 2011 roku (z późniejszymi zmianami), porozumienia dodatkowego z 30 lipca 2012 oraz listu intencyjnego z 12 lipca 2017 r., zawartych przez spółkę Serenus z Miastem Stołecznym Warszawa, prowadzone są działania mające na celu zamianę posiadanej przez Serenus nieruchomości na nieruchomość Miasta położoną przy ulicy Długiej w Warszawie, na której to nieruchomości możliwa będzie realizacja projektu deweloperskiego. Spółka aktywnie monitoruje i wspiera Serenus w prowadzonym procesie negocjacji, zmierzającym do zamiany powyżej wskazanych nieruchomości. Na dzień niniejszego sprawozdania, w najlepszej ocenie Spółki, przeprowadzenie zamiany jest prawdopodobne. Zamiana pozwoli na uruchomienie na zamienionej nieruchomości projektu deweloperskiego „Pasaż Simonsa” i będzie miała wpływ na odzyskanie wiarytelności Spółki względem Serenus.

2. Pożyczka udzielona przez Realty 4 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Juvenes Development 1 Sp.k. dla IMMOBILIA Fund SICAV SIF (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2018 r. 18.170,9 tys zł)

Pożyczka została udzielona w celu sfinansowania projektów deweloperskich realizowanych przez Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k. (część mieszkaniowa projektu Centrum Praskie Koneser) oraz przez CPK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (część biurowo - komercyjna projektu Centrum Praskie Koneser, realizowana wspólnie z Liebrecht & Wood). Spółka aktywnie monitoruje sposób wykorzystania udzielonej pożyczki oraz zarządza (lub współzarządza) sfinansowanymi pożyczką projektami deweloperskimi celem zapewnienia terminowego zwrotu pożyczek.

3. Pożyczki udzielone spółce PW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. przez : a) Realty 4 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 SKA (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2018 r. : 5.775,0 tys zł), b) Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k. (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2018 r. : 3.021,7 tys zł) oraz c) Realty 4 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Juvenes Development 1 Sp.k. (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2018 r. : 3.022,6 tys zł)

Pożyczka wymieniona w a) została udzielona celem sfinansowania nakładów w ramach realizowanego przez pożyczkodawcę projektu Roma Tower, przy czym Spółka nie wyklucza skonwertowania jej na wkład Spółki do wspomnianego projektu deweloperskiego. Pożyczki wymienione w pkt b) i c) są tymczasowym finansowaniem projektu Roma Tower przez grupę BBI Development i ich spłata jest przewidziana z pomostowego finansowania przedsięwzięcia Roma Tower. Spółka prowadzi zaawansowane działania w przedmiotowym projekcie celem pozyskania opisanego finansowania. Na dzień niniejszego sprawozdania nie Spółka nie identyfikuje istotnych ryzyk związanych ze spłatą pożyczek a), b) i c).

4. Pozostałe aktywa finansowe - zaliczki wypłacone SPOŁEM Warszawska Spółdzielnia Spożywców Śródmieście z siedzibą w Warszawie (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2018 r. : 17.004,6 tys zł)

Powyższe zaliczki zostaną w całości rozliczone (spłacone) w chwili zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży projektu deweloperskiego Centrum Marszałkowska w Warszawie, w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 22 listopada 2018 r. Spółka prowadzi finalne negocjacje z nabywcą zmierzające do zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży. Spółka nie identyfikuje na chwilę obecną istotnych ryzyk nie dojdęcia wspomnianej transakcji do skutku, a przez to nieodzyskania wypłaconych zaliczek.

5. Posiadane instrumenty finansowe w Skyline Residences S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2018 r. : 13.500,5 tys zł)

Skyline Residences jest spółką celową, będącą 100% właścicielem spółki celowej Złota 44 Sp z o.o. z siedzibą w Warszawie, realizującej projekt wysokościowego apartamentowca Złota 44. Dominującym właścicielem Skyline Residences jest fundusz z amerykańskiej grupy Amstar. Wartość posiadanych przez Spółkę instrumentów finansowych w Skyline Residences jest bezpośrednio zależna od wyników ekonomicznych projektu deweloperskiego Złota 44. Spółka aktywnie współzarządza wspomnianym przedsięwzięciem celem maksymalizacji jego wyników finansowych. Spółka nie identyfikuje na chwilę obecną istotnych ryzyk utraty wartości przedmiotowych instrumentów finansowych.

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.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności

	Na żądanie	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat	> 5 lat
2018-12-31					
Oprocentowane kredyty i pożyczki		5 910	31 254	8 628	0
Wyemitowane obligacje		35 711	4 414	77 400	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		7 477	149	0	12
- od jednostek powiązanych					
Instrumenty pochodne					
2017-12-31					
Oprocentowane kredyty i pożyczki		0	5 564	0	0
Wyemitowane obligacje		43 339	12 366	69 700	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		9 557	29	0	
- od jednostek powiązanych					
Instrumenty pochodne					

Nota 45. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	0	0	0	0	
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	41 786	35 845	41 786	35 845	
- pożyczki udzielone	10 090	11 816	10 090	11 816	MSR 39: pożyczki udzielone i należności; MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- nabyte obligacje	1 100	0	1 100	0	MSR 39: akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności; MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- akcje i udziały	13 501	12 581	13 501	12 581	MSR 39: akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności; MSSF 9: wyceniane w wartości godziwej przez wynik
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	17 095	11 448	17 095	11 448	MSR 39: pożyczki udzielone i należności; MSSF 9: wyceniane w wartości godziwej przez wynik
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0	0	0	0	MSR 39: pożyczki udzielone i należności; MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	49 184	21 718	47 845	21 718	
- pożyczki udzielone	47 845	21 090	47 845	21 090	MSR 39: pożyczki udzielone i należności; MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności z tytułu dostaw i usług	1 339	628	1 339	628	MSR 39: pożyczki udzielone i należności; MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 373	10 357	8 377	10 357	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	8 312	10 297	8 312	10 297	MSR 39: pożyczki udzielone i należności; MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	163 317	130 969	163 317	130 969	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej*	8 628	48	8 628	48	MSR 39: zobowiązania do term. zapadaln, MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej*	37 164	5 516	37 164	5 516	MSR 39: zobowiązania do term. zapadaln, MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	77 400	69 700	77 400	69 700	MSR 39: zobowiązania do term. zapadaln, MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	40 125	55 705	40 125	55 705	MSR 39: zobowiązania do term. zapadaln, MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	12	0	12	0	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	12	0	12	0	MSR 39: zobowiązania do term. zapadaln, MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie

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 zadłużenia finansowego
- kapitały własne do sumy bilansowej
- zadłużenie finansowe 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 odroczonej.

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	2018-12-31	2017-12-31
Oprocentowane kredyty i pożyczki	45 792	5 564
Wyemitowane obligacje i inne zobowiązania finansowe	117 675	125 578
Zadłużenie finansowe	163 467	131 142
Kapitał własny	187 065	205 506
Suma bilansowa	421 772	370 597
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	114%	157%
Kapitał własny do sumy bilansowej	44%	55%
Zadłużenie finansowe do sumy bilansowej	39%	35%

Nota 47. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Nie występują.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 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 stowarzyszonymi, konsolidowanymi metodą praw własności, 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	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Jednostki współkontrolowane - transakcje z BBI Development S.A.												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	47	47	0	0	19	5	17	5	0	0	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	262	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	1	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	16	16	0	0	4	3	0	0	0	0	0	0
PW sp. z o.o.	1	1	0	0	1	2	0	1	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	17	16	0	0	4	12	1	4	0	0	0	0
Jednostki współkontrolowane - transakcje z Juvenes Projekt S.A.												
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	1 823	7 902	0	0	81	121	81	11	1 280	781	682	131
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	1 314	0	0	0	67	0	0	0	0	0	0	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	729	1 467	0	378	295	0	0	0	1	1	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki współkontrolowane - transakcje z Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	21	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Jednostka dominująca całej Grupy

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę**

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

Jednostki stowarzyszone, 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.	35,00%
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 powiązаныmi.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji zawartych w 2018 roku z osobami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24:

Data	Strona transakcji – Grupa BBID	Strona transakcji – podmiot powiązаны	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN
02.07.2018	Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 6 SK („PD6”)	Podmiot powiązаны z niektórymi członkami zarządu	Umowa przedwstępna sprzedaży lokali użytkowych, udziału w lokalu garażowym i udziału we współużytkowaniu wieczystym, z 2 lipca 2018 roku - 5 lokali użytkowych w E3 -o pow.537,11 m2, - 2 lokale w E1 – 112,29 m2 , -3 miejsca postojowe + 2 komórki lokatorskie w E3	Łączna wartość brutto w trakcie 2018 r. – 8.111.349 zł
2018	PD6	Podmiot powiązаны z niektórymi członkami zarządu	Najem przez PD6 powierzchni handlowej	Łączna wartość brutto w trakcie 2018 r.: 67.837 zł plus koszty refaktur za energię 3.630 zł
14.11.2018	PD6	Członek zarządu	Rozwiązanie zawartej w 2017 roku umowy deweloperskiej- lokal o pow.107,99 , wraz z 2 miejscami postojowymi, komórką lokatorską i udziałem w zieleni	1.000.395,83 zł brutto
2018	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązаны z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	Łączna wartość brutto w trakcie 2018 r.: 694,585 zł
2018	Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązаны z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	Łączna wartość brutto w trakcie 2018 r.: 60,319 zł

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

Nota 49. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) wypłacone przez jednostkę dominującą	1 536	1 536
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze wypłacone przez spółki Juvenes Projekt i Juvenes Serwis	863	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	2 399	2 273

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dominującej			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	540	540
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	300	300
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	540	540
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	156	156
RAZEM		1 536	1 536
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.			
Rafał Szczepański	Prezes Zarządu	240	240
Krzysztof Tyszkiewicz	Wiceprezes Zarządu	276	276
pozostałi członkowie Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.		126	0
RAZEM		642	516
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.			
Krzysztof Tyszkiewicz	Prezes Zarządu	108	108
pozostałi członkowie Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.		113	113
RAZEM		221	221
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN) jednostki dominującej			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	51	48
Jan Rościszewski	Członek RN (do lutego 2018)	4	36
Matusiak Maciej	Członek RN	42	36
Radziwił Maciej	Z-ca Przewodniczącego RN	40	36
Lebiedziński Artur	Członek RN	43	36
Żbikowski Karol	Członek RN	45	36
RAZEM		225	228

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Nota 50. ZATRUDNIENIE****Przeciętne zatrudnienie (*)**

Wyszczególnienie	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Zarząd	8	8
Administracja	9	9
Dział sprzedaży	6	7
Pion produkcji	16	16
Pozostali	1	1
Razem	40	41

Rotacja zatrudnienia (*)

Wyszczególnienie	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Liczba pracowników przyjętych	0	2
Liczba pracowników zwolnionych	1	4
Razem	-1	-2

(*) 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

	01.01.2018 - 31.12.2018		01.01.2017 - 31.12.2017	
	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji
Rzeczowe aktywa trwałe	0	0	0	0
Wartości niematerialne	0	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	0
Zapasy	304		2 932	
RAZEM	304		2 932	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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2018 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 2019 r. Jednostka Dominująca dokonała częściowej spłaty obligacji trzyletnich serii BBI0220 wyemitowanych dnia 3 lutego 2017 o łącznej wartości nominalnej 10.600.000 zł (dziesięć milionów sześćset tysięcy złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu.
- W dniu 22 lutego 2019 roku, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji Jednostka Dominująca wyemitowała obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 15.000.000 PLN (piętnaście milionów złotych). Obligacje oznaczone jako seria BBI0222 zostaną wykupione 22 lutego 2022 roku.
- W dniu 22 lutego 2019 r. Jednostka Dominująca dokonała wykupu trzyletnich obligacji serii BBI0219 wyemitowanych dnia 19 lutego 2016 o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 zł (dwadzieścia dwa miliony złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za okres odsetkowy do dnia wykupu.
- W dniu 4 marca 2019 r. Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na zawarcie przez spółkę celową należącą do Grupy Kapitałowej BBI Development, tj. przez Zarządanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k.) umowy sprzedaży nieruchomości „Centrum Marszałkowska” oraz na sprzedaż/przeniesienie na nabywcę wszelkich praw związanych z tą nieruchomością. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego transakcja nie została sfinalizowana.

Nota 58. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występuje

Nota 59. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	70	71
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	48	54
- za badanie rocznych sprawozdań jednostek współkontrolowanych (*)	10	0
RAZEM	128	125

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2018– 31.12.2018 R.

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

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 15):		182		182	
wynajmowane lokale mieszkalne	2018-12-31	182		182	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (nota 21)	2018-12-31	13 501			13 501

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2019 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