



SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development S.A.

ZA ROK 2019

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki:

Nazwa:	BBI Development S.A. (dalej: Spółka)
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Siedziba:	ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none">- Działalność holdingów finansowych- Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych- Pozostała finansowa działalność usługowa- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222
Numer KRS:	000033065

II. Czas trwania Jednostki:

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku dla rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. Skład organów Jednostki według stanu na dzień 31.12.2019 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 Lebedziński	- Członek Rady Nadzorczej
Karol Żbikowski	- Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Napiórkowski	- Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie organów zarządzających Spółki:

W dniu 25 czerwca 2019 p. Wojciech Napiórkowski został powołany na Członka Rady Nadzorczej.

V. Firma audytorska:

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

VI. Prawnicy (wybrane kancelarie):

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

VII. Banki:

mBank S.A.
Alior Bank S.A

VIII. Notowania na rynku regulowanym:

1. Informacje ogólne:

Giełda:	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ul. Książęca 4 00-498 Warszawa
Symbol na GPW:	BBD
Sektor na GPW:	Deweloperzy

2. System depozytowo – rozliczeniowy:

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

3. Kontakty z inwestorami:

CC Group Sp. z o.o.
ul. Zielna 41/43, 00-108 Warszawa
WWW.ccgroup.com.pl

IX. 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 oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

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

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej. Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że firma audytorska, dokonująca badania rocznego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, przeprowadzający to badanie, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd 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

X. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 12 maja 2020 roku.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat	nota	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018
Przychody operacyjne, w tym:	1,2	4 857	10 737
Przychody ze sprzedaży usług		4 857	5 534
Przychody z dywidend i udziału w zyskach		0	5 203
Koszt własny sprzedaży	2,3	-884	-2 300
Wynik brutto na sprzedaży		3 973	8 437
Koszty sprzedaży	2,3	-74	-116
Koszty ogólnego zarządu	2,3	-6 403	-6 418
Pozostałe przychody operacyjne	4	12	7
Pozostałe koszty operacyjne	4	-183	-45
Wynik na działalności operacyjnej		-2 675	1 865
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	5	2 293	4 823
Przychody finansowe	5	2 034	7
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	5	-57 197	-3 044
Koszty finansowe	5	-12 303	-12 332
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-67 848	-8 681
Podatek dochodowy	6	2 119	-861
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-65 729	-9 542
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7		
Zysk (strata) netto		-65 729	-9 542
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-6,46	-0,94
Rozwodniony za okres obrotowy		-6,46	-0,94
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-6,46	-0,94
Rozwodniony za okres obrotowy		-6,46	-0,94
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)		0,00	0,00

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018
Zysk (strata) netto		-65 729	-9 542
Inne dochody całkowite		0	0
Suma dochodów całkowitych	10,11	-65 729	-9 542

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	stan na 31.12.2019 r.	stan na 31.12.2018 r.
Aktywa trwałe		195 357	255 139
Rzeczowe aktywa trwałe	12	646	299
Wartości niematerialne	13	474	492
Nieruchomości inwestycyjne	14	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	15	147 174	163 888
Pozostałe aktywa finansowe	19	46 881	90 278
Aktywa obrotowe		42 505	32 752
Zapasy	20	0	0
Należności handlowe	21	1 613	1 637
Pozostałe należności	22	3 657	1 555
Pozostałe aktywa finansowe	19	33 072	26 152
Rozliczenia międzyokresowe	23	966	1 204
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	3 197	2 204
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7	0	0
AKTYWA RAZEM		237 862	287 891

PASYWA	nota	stan na 31.12.2019 r.	stan na 31.12.2018 r.
Kapitał własny		82 661	149 006
Kapitał zakładowy	28	50 946	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	26,28	38 712	48 254
Akcje własne	27,28	-290	-1 525
Pozostały kapitał zapasowy	28	52 901	55 511
Kapitał rezerwowany na nabycie akcji własnych	28	6 121	4 000
Niepodzielony wynik finansowy	29	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu		-65 729	-9 542
Zobowiązanie długoterminowe		57 688	83 143
Kredyty i pożyczki	30	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	31	55 300	77 400
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 388	5 743
Zobowiązania krótkoterminowe		97 513	55 742
Kredyty i pożyczki	30	32 722	18 433
Pozostałe zobowiązania finansowe	31	40 291	35 740
Zobowiązania handlowe	33	513	801
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		400	40
Pozostałe zobowiązania	34	23 307	193
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	38	63	126
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	39	147	341
Pozostałe rezerwy	40	70	68
PASYWA RAZEM		237 862	287 891

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2019 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2019	52 308	48 254	55 511	2 475	0	-9 542	149 006
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	52 308	48 254	55 511	2 475	0	-9 542	149 006
Umorzenie akcji własnych	-1 362		1 362				0
Przeniesienia na pods. uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych			-3 972	3 972			0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-616			-616
Podział zysku / pokrycie straty netto		-9 542				9 542	0
Zysk (strata) netto						-65 729	-65 729
Kapitał własny na dzień 31.12.2019 r.	50 946	38 712	52 901	5 831	0	-65 729	82 661
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2018 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2018 r	52 308	48 254	71 201	3 129	0	-15 690	159 202
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	52 308	48 254	71 201	3 129	0	-15 690	159 202
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-654			-654
Podział zysku / pokrycie straty netto			-15 690			15 690	0
Zysk (strata) netto						-9 542	-9 542
Kapitał własny na dzień 31.12.2018 r.	52 308	48 254	55 511	2 475	0	-9 542	149 006

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-2 889	-3 041
Wydatki związane z realizacją projektu Złota 44	-614	-1 455
Otrzymane należności	5 950	6 396
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	11	16
Odsetki otrzymane od pożyczek	1 536	34
Udzielone pożyczki	-1 645	-3 465
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	3 152	2 113
Przepływy netto z tyt. VAT	38	-216
Wynajem powierzchni biurowej	-599	-1 443
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-858	-1 072
Pozostałe przepływy	-2 806	-2 651
Gotówka z działalności operacyjnej	1 276	-4 784
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-876	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	400	-4 784
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	38 857	11 182
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	15 857	11 182
Otrzymane zaliczki na poczet podziału zysku za r. 2019	23 000	0
Wydatki	5 135	5 608
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	73	46
Wydatki na aktywa finansowe	5 062	5 562
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	33 722	5 574
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	15 600	51 400
Kredyty i pożyczki	600	11 100
Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000	40 300
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	48 729	50 409
Nabycie udziałów (akcji) własnych	616	653
Spłaty kredytów i pożyczek	6 694	208
Wykup dłużnych papierów wartościowych	32 600	40 300
Płatność z tyt. leasingu	555	0
Odsetki	7 960	8 420
Inne wydatki finansowe	304	828
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-33 129	991
D. Przepływy pieniężne netto razem	993	1 781
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	993	1 781
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	6	5
F. Środki pieniężne na początek okresu	2 204	423
G. Środki pieniężne na koniec okresu	3 197	2 204

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze roczne 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 sprawozdanie finansowe za rok 2019 Spółka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018, 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 2019 roku. W 2019 roku Spółka 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 2019r.

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 2019:

a) Nowy MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard zastępuje MSR 17 i kilka interpretacji. Poza zmianą definicji leasingu wprowadza znaczne zmiany w rachunkowości leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do użytkowania” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do użytkowania 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 użytkowania.

Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i umów o użytkowanie aktywów o niskiej wartości, które Spółka przyjęła w swoich zasadach rachunkowości. Uproszczenie to polega na nieujmowaniu zobowiązania z tytułu leasingu w odniesieniu do tych umów.

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

Nowy standard może mieć istotny wpływ na sprawozdania finansowe Spółki w przyszłości. Na dzień pierwszego zastosowania tj. na dzień 1 stycznia 2019 ten wpływ jest ograniczony z uwagi na to iż:

- Spółka nie była stroną umów leasingu operacyjnego poza umową na leasing samochodu osobowego, które w sprawozdaniu finansowym Spółki była już w okresach poprzedzających 1 stycznia 2019 rozpoznana jako umowa leasingu finansowego
- Poza umową najmu na powierzchnię biurową Spółka nie jest stroną umów najmu o charakterze długoterminowym.
- W Spółce na dzień 31 grudnia 2018 nie występują odpłatne prawa wieczystego użytkowania nieruchomości

Na dzień pierwszego zastosowania Spółka była leasingobiorcą w umowie najmu zawartej w 2015 na okres 5 lat, na podstawie których przysługiwało jej prawo do użytkowania powierzchni biurowej w budynku przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie.

Spółka wdrożyła MSSF 16 przy zastosowaniu zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. bez przekształcania danych porównawczych, z ujęciem łącznego efektu pierwszego zastosowania standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania. Ponadto Spółka zastosowała następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 Spółka nie dokonała ponownej oceny, czy dana umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing; Spółka zastosowała standard wyłącznie do umów, które przed tym dniem zidentyfikowano jako leasingi zgodnie z MSR 17 oraz KIMSF 4,
- wartość prawa do użytkowania z tytułu wszystkich umów sklasyfikowanych uprzednio przez Spółkę jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 została ustalona w kwocie zobowiązania z tytułu leasingu skorygowanego o opłaty i przedpłaty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia pierwszego zastosowania,,
- umowy najmu dotyczące aktywów o niskiej wartości Spółka ujmuje jako koszty metodą liniową w okresie użytkowania, przy czym jako górny limit dla takich aktywów przyjęto kwotę netto 20 tys. zł, będącą w przybliżeniu odpowiednikiem sugerowanej kwoty 5 tys. USD
- wykorzystano wiedzę zdobytą post factum przy ustalaniu okresu leasingu,

Ze względu na skorzystanie z uproszczeń Spółka wykorzystała MSR 36 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 w celu oceny konieczności ujęcia odpisów aktualizujących wartość aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Przeprowadzona analiza nie wskazała takiej konieczności

Dla umów sklasyfikowanych na 31 grudnia 2018 roku jako leasingi finansowe zgodnie z MSR 17, wartość prawa do użytkowania została określona w kwocie równej wartości aktywów podlegających leasingowi według MSR 17. Wartość zobowiązania z tytułu leasingu na dzień pierwszego zastosowania jest równa kwocie zobowiązania z tytułu leasingu finansowego zgodnie z MSR 17.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

W związku z zastosowaniem MSSF 16 Spółka ujęła na dzień pierwszego zastosowania prawa do użytkowania powierzchni biurowej w kwocie 1.041 tys. PLN oraz dodatkowe zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 1.041 tys. PLN. Do wyceny zobowiązania z tytułu leasingu zastosowano końcową stopę procentową w wysokości 4,8%, będącą odpowiednikiem kosztu pożyczki w EURO. Prawa do użytkowania powierzchni biurowej zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Rzeczowe aktywa trwałe” natomiast dodatkowe zobowiązania leasingowe w pozycji „Pozostałe zobowiązania finansowe” w podziale na część krótkoterminową (555 tys. PLN) i długoterminową (486 tys. PLN). Łączny efekt pierwszego zastosowania standardu na zyski zatrzymane na dzień 1 stycznia 2019 roku nie wystąpił.

Zobowiązanie z tytułu leasingu ujęte na dzień pierwszego zastosowania jest równe zobowiązaniom z tytułu przyszłych opłat z tytułu leasingu operacyjnego zdyskontowanego przy zastosowaniu końcowej stopy procentowej z wyłączeniem umów dotyczących użytkowania aktywów nisko cennych. Wartość pozostałych do zapłaty opłat z wyłączonych umów dotyczących użytkowania niskocennych aktywów wyniosła na dzień 31.12.2018 roku 89,8 tys. zł

Na dzień 31.12.2018 ani bezpośrednio po tej dacie, nie wystąpiły przedpłaty ani nadpłaty związane z zobowiązaniem z tytułu leasingu operacyjnego. Wartość zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego na dzień 31.12.2018 wyniosła 0 (zero).

- b) Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”
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).
Zmiana standardu nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.
- c) Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”
Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jest prawdopodobne, że jego interpretacja zostanie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Spółka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

Przy sporządzeniu sprawozdania finansowego, na podstawie przeprowadzonych analiz, Kierownictwo Spółki uznało za wysoce prawdopodobną akceptację przyjętych interpretacji dotyczących kalkulacji podatku dochodowego.

- d) Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”
Zmiana standardu uściśliła, że do instrumentów finansowych innych, niż wyceniane metodą praw własności, w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach należy stosować MSSF 9 nawet jeśli instrumenty te stanowią element inwestycji netto w takiej jednostce.
Spółka uwzględniła powyższą zmianę w sprawozdaniu finansowym za okres rozpoczęty 1 stycznia 2019
- e) Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy”, MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”, MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” i MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”
Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):
- MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
 - MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
 - MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.
 - MSSF 11: Rada doprecyzowała, 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.

Zmiany nie wpłynęły na sprawozdania finansowe w sposób istotny, ponieważ:

- Spółka nie jest stroną transakcji będących przedmiotem zmiany MSR 12,
 - wszystkie dostosowania składnika aktywów o istotnej wartości są finansowane przez Spółkę ze środków pozyskiwanych z zewnątrz specjalnie w tym celu,
 - Nie wystąpiły przypadki objęte doprecyzowaniem MSSF 11.
- f) Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”
Zgodnie z wprowadzoną zmianą jeśli składnik aktywów lub zobowiązanie netto z tytułu programu określonych świadczeń są ponownie wyceniane w wyniku zmian, ograniczenia lub rozliczenia, jednostka powinna:

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

- ustalić koszty bieżącego zatrudnienia i odsetki netto za okres po ponownej wycenie stosując założenia wykorzystane przy ponownej wycenie oraz
- określić odsetki netto za pozostały okres na podstawie przecenionego aktywa lub zobowiązania netto.

Zmiana standardu nie wpłynęła na sprawozdania finansowe, ponieważ Spółka nie oferuje pracownikom programów określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

Standardy i interpretacje opublikowane i przyjęte przez RMSR, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 i ich wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki:

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2019 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską

- a) Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”
Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

- b) 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 Konceptyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.

Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

- c) Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”
Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:
- 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,
 - 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,
 - dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
 - pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
 - 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 przejęcia 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. W związku z tym zmiana nie wpłynie na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Spółki. Na ten moment Spółka nie jest w stanie przewidzieć również przyszłych transakcji nabycia przedsięwzięć.

- d) Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF
Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później i w ocenie Spółki nie wpłyną na jej sprawozdania finansowe.

- e) Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7
Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

W związku z tym, że Spółka nie stosuje instrumentów pochodnych opartych na stopach procentowych, zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- f) Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”
Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:
- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
 - intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.
- Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Spółka analizuje wpływ zmian na jej sprawozdania finansowe.

Spółka zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 31.12.2019 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Do dnia sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za 2019 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.

Wpływ pandemii Covid-19 na kwestię przyjętego założenia kontynuacji działania w tym zakresie zostały przedstawione w nocie 52 „Zdarzenia po dacie bilansu”

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz wybranych kategorii aktywów finansowych, które zostały wycenione według wartości godziwej.

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

Prezentacja sprawozdań z uwzględnieniem segmentów działalności

Spółka nie prezentuje jednostkowych sprawozdań finansowych w podziale na segmenty działalności. Segmenty są zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej wchodzącym w skład jednego raportu finansowego.

Przychody i koszty działalności operacyjnej

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka 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 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.

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Podatki dochodowe - podatek odroczony

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

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

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

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych, 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.
- Odpisy na utratę wartości aktywów finansowych nie są podstawą do utworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego tak długo jak nie jest wysoce prawdopodobne że odpis zostanie rozliczony podczas transakcji.

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 jest ujmowany w rachunku zysków i strat z wyjątkiem podatku dochodowego dotyczącego pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym oraz pozycji ujmowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (innych niż wykazanych w rachunku zysków i strat)

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Typ	Okres
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.

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.

Spółka 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.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka 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, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

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

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Jeżeli takie przesłanki występują, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane w wartości godziwej.

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, Spółka 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 Spółka 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

Spółka jako leasingobiorca

Dla każdej umowy zawartej 1 stycznia 2019 roku lub później Spółka podejmuje decyzję, czy umowa jest leasingiem lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Spółce,
- czy Spółka ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Spółka ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Spółka ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Spółka amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Na dzień rozpoczęcia Spółka wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Spółka stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Okres leasingu

Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Grupa szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Grupa uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Spółka sprawuje kontrolę, Przez sprawowanie kontroli rozumie się możliwość wywierania wpływu na wysokość wyników finansowych jednostki zależnej przy jednoczesnym podleganiu ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiadaniu prawa do zmiennych wyników finansowych tej jednostki. Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które Spółka wywiera znaczny wpływ, lecz nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach zależnych oraz w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są w wysokości historycznej ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

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 Spółka 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.

Spółka 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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Spółka wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej z zapłaty. Koszty transakcji Spółka 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 Spółka 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, Spółka klasyfikuje z podziałem na:

- g) aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- h) aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- i) aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- j) 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. Spółka 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):

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka zalicza:

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

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe w pozycjach: „Należności handlowe”, „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 Spółka ujmuje w wyniku w odrębnej pozycji.

Straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejszone o zyski z tytułu odwrócenia odpisów aktualizujących Spółka 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 Spółka 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:

- p) 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,
- q) 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 Spółka 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 Spółka 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:

- r) 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,
- s) akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- t) 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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

godziewej 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 godziewej 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 Spółka dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziewej tych instrumentów. Wyboru tego Spółka dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych.

W tej kategorii Spółka ujmuje akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe”.

Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziewej, 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 godziewej 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:

- u) Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności Spółka 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.
- v) W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Spółka 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.

Spółka przyjęła, że znaczny wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 60 dni.

Spółka 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:

- w) Kredyty i pożyczki
- x) Pozostałe zobowiązania finansowe,
- y) Zobowiązania handlowe
- z) Pozostałe zobowiązania

Na dzień nabycia Spółka wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziewej, czyli najczęściej według wartości godziewej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziewej 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 godziewej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziewej przez wynik finansowy Spółka 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

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.

Kapitały własne

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziewą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy Spółki. Akcje Spółki nabyte i zatrzymane przez Spółkę pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce 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 Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

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 („zobowiązania handlowe”) 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.

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

Pozostałe zobowiązania 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 wg zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Wypłata dywidend

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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 Spółka 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. Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski

IV. 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 niefinansowych

Spółka przeprowadziła testy na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez wewnętrznych ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Spółkę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Na podstawie uzyskanych rezultatów Spółka rozpoznała utratę wartości i ujęła w sprawozdaniu finansowym odpis na utratę wartości udziałów w jednej ze spółek zależnych.

Ustalenie wysokości oczekiwanych strat kredytowych

Spółka przeprowadziła ocenę zmiany ryzyka kredytowego w odniesieniu do poszczególnych instrumentów finansowych. Testy określające zmianę ryzyka niewykonania zobowiązania w oczekiwanym okresie życia instrumentu finansowego zostały przeprowadzone wewnętrznie z wykorzystaniem modeli przygotowanych przez Spółkę. Przy przeprowadzeniu powyższych testów wykorzystano dostępne dla Spółki i udokumentowane informacje odnoszące się do poszczególnych instrumentów. Zmiana części użytych w modelach parametrów w odniesieniu do konkretnych instrumentów finansowych może w istotny sposób wpłynąć na otrzymane i rozpoznane wyniki.

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.

V. 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 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Spółki prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami	4 857	5 534
Dywidendy otrzymane	0	5 203
SUMA przychodów ze sprzedaży	4 857	10 737
Pozostałe przychody operacyjne	12	7
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	2 293	4 823
Pozostałe przychody finansowe	2 034	7
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	9 196	15 574
Przychody z działalności zaniechanej	0	0
SUMA przychodów ogółem	9 196	15 574

Poniższe zestawienie prezentuje przychody z umów z klientami w podziale na kategorie. Przychody są rozpoznawane na podstawie faktur wystawionych miesięcznie lub kwartalnie na stawki określone w umowach.

Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	1 959	2 338
przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	2 255	2 588
Przychody z tytułu usług administracyjnych	643	608
SUMA przychodów z umów z klientami	4 857	5 534

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły.

Nota 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Analiza segmentów działalności została zamieszczona w notcie nr 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 roku

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Poniższa nota prezentuje koszty w układzie rodzajowym

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Amortyzacja	746	230
Zużycie materiałów i energii	231	213
Usługi obce	2 965	4 821
Podatki i opłaty	75	55
Wynagrodzenia	2 491	2 704
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	266	296
Pozostałe koszty operacyjne	587	515
Razem koszty operacyjne	7 361	8 834

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Najem biura	327	860
Usługi audytorskie	120	116
Usługi prawne i doradcze	1 249	1 110
Usługi księgowo	458	475
Telefon, Internet	117	138
Usługi zarządzania projektami deweloperskimi	0	1 368
Usługi PR / relacje z inwestorami	271	318
Pozostałe	423	436
Razem usługi obce	2 965	4 821

KOSZTY AMORTYZACJI I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH UJĘTE W RZIS

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	746	230
Amortyzacja środków trwałych	146	178
Amortyzacja wartości niematerialnych	600	52
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Wynagrodzenia	2 491	2 704
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	266	296
Koszty świadczeń emerytalnych		
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia		
Opcje na akcje przyznane członkom Zarządu i kadry kierowniczej		
Pozostałe świadczenia pracownicze		
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	2 757	3 000
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	427	611
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	24	31
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	2 306	2 358

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk ze zbycia majątku trwałego	6	0
Zysk ze sprzedaży nakładów inwestycyjnych	0	0
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	0	0
Spisanie przedawnionych zobowiązań	0	1
Pozostałe	6	6
Razem	12	7

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	0	0
Utrata wartości aktywów obrotowych	4	3
Koszt uzupełnienia niedoborów przy scaleniu akcji	171	0
Podatek od nieruchomości komercyjnych	0	40
Pozostałe	8	2
Razem	183	45

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody z tytułu odsetek od lokat	11	7
Przychody z odsetek od pożyczek	2 293	4 823
Przychody z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	2 016	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	7	0
Pozostałe	0	0
Razem	4 327	4 830

Koszty finansowe	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Koszty z tytułu odsetek	8 277	9 225
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	0	65
Odsetki od leasingu finansowego	39	2
Aktualizacja wartości inwestycji w jednostkach podporządkowanych	3 706	3 040
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	57 197	3 044
Pozostałe	281	0
Razem	69 500	15 376

Na podstawie przeprowadzonych testów Spółka zwiększyła odpis na utratę wartości akcji podmiotu zależnego, Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp. k. z kwoty 15.814 tys. zł do kwoty 19.520 tys. zł.

Poniższa tabela pokazuje pozycję „Straty z tytułu spodziewanych strat kredytowych” w podziale na poszczególne instrumenty finansowe

Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Serenus Sp. z o.o. - udzielone pożyczki	343	3 044
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp. k.	56 854	0
Razem	57 197	3 044

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 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 2019 roku (MSSF 9)

01.01.2019 - 31.12.2019	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki udzielone	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	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 wartości godziwej przez wynik finansowy	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu odsetek	11	2 293	0	-985	-7328	-3	-6012
Wycena do wartości godziwej			2016				2016
Utworzenie odpisów aktualizujących		-57 197					-57197
Razem zysk/strata	11	-54 904	2 016	-985	-7 328	-3	-61 193

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	7	4 823	0	-763	-8463	-1	-4397
Utworzenie odpisów aktualizujących		-3 044					-3044
Razem zysk/strata	7	1 779	0	-763	-8 463	-1	-7 441

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2019 i 2018 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy	-1 236	0
Dotyczący roku obrotowego	-1 236	0
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	3 355	-861
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	3 355	-861
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	2 119	-861

Wykazany w rachunku zysków i strat podatek odroczony stanowi różnicę między stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresów sprawozdawczych.

Poniższa tabela przedstawia uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19 % od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazany w rachunku zysków i strat.

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk przed opodatkowaniem	-67 848	-8 681
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki	-12 891	-1 649
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:		
Udział w wyniku podatkowym spółek komandytowych	9 403	-219
Przychodów nie poglegających opodatkowaniu	-533	-2 035
Kosztów niestanowiących koszt. uzysk. przychodów	11 780	1 719
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	-6 523	0
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych	0	2 183
Zmiana aktywa na podatek odroczony z tytułu ujemnych różnic przejściowych	-4	-55
Zmiana rezerwy na podatek odroczony z tytułu dodatnich różnic przejściowych	-3 351	918
Podatek dochodowy	-2 119	861
Zastosowana średnia stawka podatkowa	3,1%	-9,9%

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2018-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2019-12-31
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	341	177	-371	147
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	3 858	8 136	-7 921	4 073
Pozostałe rezerwy	68	118	-116	70
Suma ujemnych różnic przejściowych	4 267	8 431	-8 408	4 290
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	811	1 602	-1 598	815

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2018-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2019-12-31
Przeszacowanie aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie	6 515	0	0	6 515
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	27 979	4 545	-22 182	10 342
Suma dodatnich różnic przejściowych	34 494	4 545	-22 182	16 857
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	6 554	864	-4 215	3 203

Aktywa/rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	815	811
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	3 203	6 554
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-2 388	-5 743

Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie występuje.

Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki 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	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-65 729	-9 542
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	-65 729	-9 542
Efekt rozwodnienia - nie występuje	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	-65 729	-9 542

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2019 - 31.12.2019 (**)	01.01.2018 - 31.12.2018 (*)
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	10 166 966	10 197 939
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych - nie występuje		0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	10 166 966	10 197 939

(*) dla okresu od 01.01.2018 do 31.12.2018 podano ilości akcji z uwzględnieniem efektu scalenia

(**) dla okresu od 01.01.2019 do 31.12.2019 podano ilości o nominale 5 zł – tj. po scaleniu. Uwzględniono też fakt umorzenia 2.724.000 akcji o nominale 0.5 zł (jeszcze przed scaleniem).

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 2019 i 2018 – odpowiednio 53.172 akcji (już po scaleniu) i 2.636.258 akcji (przed scaleniem) 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 występują.

Nota 10. UJAWNIECIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Struktura własnościowa

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Własne	141	261
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	505	38
Razem	646	299

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

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2019 - 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2019	0	389	470	289	245	27	1 420
Zwiększenia, z tytułu:	0	1 041	5	0	0	0	1 046
- nabycia środków trwałych			5	0	0	0	5
- zawartych umów leasingu		1 041					1 041
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	14	0	0	14
- sprzedaży				14			14
- likwidacji			0		0		0
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2019	0	1 430	475	275	245	27	2 452
Umorzenie na dzień 01.01.2019	0	207	461	241	212	0	1 121
Zwiększenia, z tytułu:	0	634	9	31	15	0	689
- amortyzacji		634	9	31	15		689
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	4	0	0	4
- sprzedaży				4			4
- likwidacji							0
- inne							0
Umorzenie na dzień 31.12.2019	0	841	470	268	227	0	1 806
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2019	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 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	0	589	5	7	18	27	646

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2018-31.12.2018 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	389	462	289	245	27	1 412
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	8	0	0	0	8
- nabycia środków trwałych		0	8	0	0	0	8
- zawartych umów leasingu				0			0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji			0		0		0
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2018	0	389	470	289	245	27	1 420
Umorzenie na dzień 01.01.2018	0	116	422	208	197	0	943
Zwiększenia, z tytułu:	0	91	39	33	15	0	178
- amortyzacji		91	39	33	15		178
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji			0		0		0
- inne							0
Umorzenie na dzień 31.12.2018	0	207	461	241	212	0	1 121
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	182	9	48	33	27	299

Środki trwałe w budowie

2019-01-01	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				Odpisy aktualizujące na BZ	2019-12-31
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe		
	0						27

2018-01-01	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				Odpisy aktualizujące na BZ	2018-12-31
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe		
	0	0					27

Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto

Nie występują

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Prawa do użytkowania środków trwałych

Środki trwałe	2019-12-31			2018-12-31		
	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Nieruchomości	1 041	543	498			0
Maszyny i urządzenia			0			0
Środki transportu	153	146	7	153	115	38
Pozostałe środki trwałe			0			0
Razem	1 194	689	505	153	115	38

Umowa najmu powierzchni biurowej, która w śródrocznych sprawozdaniach finansowych była zaprezentowana wstępnie w pozycji „Wartości niematerialne” (jako prawo do korzystania z powierzchni) została finalnie zaprezentowana w środkach trwałych z uwagi na to że aktywem bazowym jest nieruchomość

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresach 01.01.2019 – 31.12.2019 r. oraz 01.01.2018 – 31.12.2018

Nie występują

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2019-31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Wartość firmy	Inne ²	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2019	0	40	0	409	264	20	0	733
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	38	0	0	0	38
- nabycia		0		38			0	38
- inne (rozponanie umowy najmu w ramach MSSF 16)	0						0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	20	0	20
- likwidacji						20	0	20
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2019	0	40	0	447	264	0	0	751
Umorzenie na dzień 01.01.2019	0	0	0	221	0	20	0	241
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	56	0	0	0	56
- amortyzacji	0	0	0	56	0	0	0	56
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	20	0	20
- likwidacji	0	0	0	0	0	20	0	20
Umorzenie na dzień 31.12.2019	0	0	0	277	0	0	0	277
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	0	40	0	170	264	0	0	474

¹ Wytworzone we własnym zakresie

² Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Wartość firmy	Inne ²	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2018	0	40	0	409	264	20	28	761
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
- nabycia		0						0
- inne (oddanie do użytkowania)				0			0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	28	28
- zbycia							28	28
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2018	0	40	0	409	264	20	0	733
Umorzenie na dzień 01.01.2018	0	0	0	169	0	20	0	189
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	52	0	0	0	52
- amortyzacji				52				52
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2018	0	0	0	221	0	20	0	241
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2018	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	0	40	0	188	264	0	0	492

¹ Wytworzone we własnym zakresie,

² Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresach 01.01.2019 – 31.12.2019 r. oraz 01.01.2018 – 31.12.2018

Nie występują

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Struktura własności

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Własne	474	492
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	474	492

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

WARTOŚĆ FIRMY PRZEJĘTA W RAMACH POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Juvenes Sp. z o.o.	264	264
Wartość firmy (netto)	264	264

Zmiany stanu wartości firmy

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	264	264
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	264	264
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)	264	264

Połączenia jednostek gospodarczych

W latach 2019 oraz 2018 nie wystąpiły transakcje połączenia z innymi jednostkami.

Nota 14. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	182	182
Zwiększenia stanu, z tytułu:	0	0
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	0
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	182	182

Wartość nieruchomości inwestycyjnej wykazanej powyżej została zweryfikowana z wartościami dostępnymi na rynku i maksymalnie porównywalnych nieruchomościami.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 15. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych wycenianych wg ceny nabycia

Udziały w jednostkach podporządkowanych	2019-12-31	2018-12-31
jednostek zależnych	75 433	163 836
jednostek stowarzyszonych	71 741	52
Razem	147 174	163 888

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Stan na początek okresu	163 836	173 996
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	24 186	8 091
- połączenia jednostek gospodarczych	0	0
- zakupu jednostki		
- reklasyfikacja	21 776	3 585
- objęcia nowych akcji i udziałów	2 410	4 506
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	112 589	18 251
- reklasyfikacja	93 465	4 029
- obniżenie kapitału zakładowego	15 417	11 182
- odpis na utratę wartości inwestycji	3 707	3 040
Stan na koniec okresu	75 433	163 836

Utworzony w trakcie 2019 roku i wykazany powyżej odpis w wys. 3.707 tys. zł dotyczy inwestycji w spółkę Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp. k. (dalej: „PD10”). Powodem utworzenia odpisu jest zmiana strategii PD10 i wynikająca z tego rezygnacja z kontynuowania działalności deweloperskiej. Na podstawie przeprowadzonych testów na utratę wartości pozostałych w PD10 aktywów (głównie nieruchomości) Spółka uznała wartość odzyskiwalną inwestycji w PD10 za zbliżoną do zera.

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach stowarzyszonych

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Stan na początek okresu	52	52
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	71 689	0
- reklasyfikacja - dotyczy udziału w Centrum Praskie Koneser Sp.z o.o. Spółka Komandytowa	71 689	0
- objęcia nowych akcji i udziałów	0	0
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	0	0
Stan na koniec okresu	71 741	52

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2019 r.

Nazwa spółki, forma prawna	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	151		151	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	102		102	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	95		95	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	180		180	99,45%	99,45%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	681		681	99,97%	99,97%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k	3 585		3 585	99,98%	99,80%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k (*)	21 776		21 776	99,99%	99,90%	pełna (*)
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	20 900		20 900	99,99%	99,99%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	19 520	-19 520	0	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	1 200		1 200	99,99%	99,99%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743		26 743	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20		20	100,00%	100,00%	pełna
Razem inwestycje w jednostkach zależnych			75 433			

Nazwa spółki, forma prawna	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	55	84
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-2	31
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-4	19
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	-8	2 104
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	19	1 172
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k	-938	5 637
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k (*)	708	17 438
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	-98	23 268
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	-68 389	-63 724
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	1 939	-1 796
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	746	3 396
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	-475	75

(*) W wyniku rozwiązania Immobila Fund Investment 6 w grudniu 2019 roku – Emitent objął wkład w spółkach:

- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k (wykazana w tabeli powyżej, konsolidowana metodą pełną)
- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k. (wykazana na poprzedniej stronie jako stowarzyszona i konsolidowana metodą praw własności)

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2018 r.

Nazwa spółki, forma prawna	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	151		151	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	102		102	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	95		95	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	180		180	99,45%	99,45%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	281		281	99,97%	99,97%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k	3 585		3 585	99,98%	99,80%	pełna
Immobililia Fund Investment 6 (*)	93 466		93 466	99,99%	99,90%	pełna (*)
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	18 900		18 900	99,99%	99,99%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	19 510	-15 813	3 697	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k	16 617		16 617	99,99%	99,99%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743		26 743	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20		20	100,00%	100,00%	pełna
Razem inwestycje w jednostkach zależnych			163 836			

Nazwa spółki, forma prawna	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	-41	29
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-1	32
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-1	23
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	-15	2 112
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	-2	253
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k	-368	6 574
Immobililia Fund Investment 6 (**)	-1 159	17 480
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	180	18 366
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	-15 622	4 665
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k	-1 375	-3 734
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	-896	2 650
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	-205	550

(*) Na dzień 31 grudnia 2018 jedynymi aktywami tego subfunduszu należącego do Immobililia Fund SICAV SIF są wkłady w spółkach Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Spółka Komandytowa oraz Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udział we wspólnych przedsięwzięciach

Nie występują

Nota 16. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

Nota 17. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nie występują

Nota 18. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Nie występują

Nota 19. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	2019-12-31	2018-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	31 364	75 677
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Nabyte obligacje wyceniane w zamortyzowanym koszcie	0	1 100
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	15 517	13 501
Razem	46 881	90 278

Inwestycje krótkoterminowe	2019-12-31	2018-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	33 072	26 152
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	33 072	26 152

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	2019-12-31	2018-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	132 851	110 795
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	68 415	8 966
Suma netto udzielonych pożyczek	64 436	101 829
- długoterminowe	31 364	75 677
- krótkoterminowe	33 072	26 152

Prezentacja utworzonych odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na poszczególnych pożyczkobiorców

	2019-12-31	2018-12-31
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	64 328	5 222
Serenus Sp. z o.o.	4 087	3 744
Suma netto udzielonych pożyczek	68 415	8 966

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udzielone pożyczki, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2019		64 436				
Serenus Sp. z o.o.	13 535	28 074	10%	10%	2022-12-31	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	56 444	15 745	8%	8%	2020-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	19 885	20 565	3,125%	3,010%	2021-06-30	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	52	3%	3%	2020-06-30	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2018		101 829				
Serenus Sp. z o.o.	12 535	27 418	10%	10%	2021-06-30	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	58 951	74 360	8%	8%	2022-06-30	brak

Zmiana stanu instrumentów finansowych zgodnie z klasyfikacją na dzień 31.12.2019 (MSSF 9)

01.01.2019 - 31.12.2019	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki udzielone	Nabyte obligacje	Pozostałe zobowiązania finansowe
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Stan na początek okresu	13 501	101 829	1 100	113 111
Zwiększenia	2 016	24 515	0	22 152
Zakup aktywów				
Udzielenie pożyczek		1 645		
Emisja obligacji				15 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		2 293		7 152
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	2 016			
Inne – przejęcie aktywów		20 577		
Zmniejszenia	0	61 908	1 100	40 183
Sprzedaż aktywów				
Spłata pożyczek udzielonych		4 688		
Spłata kredytów i pożyczek				
Odpisy z tytułu utraty wartości				
Wykup obligacji i spłata odsetek				40 183
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS		57 220		
Inne –przekwalifikowania			1 100	
Stan na koniec okresu	15 517	64 436	0	95 080

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 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	Pozostałe zobowiązania finansowe
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Stan na początek okresu	12 581	98 737	0	113 040
Zwiększenia	920	8 288	1 100	48 424
Zakup aktywów	920		1 100	
Udzielenie pożyczek		3 465		
Emisja obligacji				40 300
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		4 823		8 124
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS				
Inne –przekwalifikowania				
Zmniejszenia	0	5 196	0	48 353
Sprzedaż aktywów				
Splata pożyczek udzielonych		2 152		
Splata kredytów i pożyczek				
Odpisy z tytułu utraty wartości		3 044		
Wykup obligacji i splata odsetek				48 353
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS				
Inne –przekwalifikowania				
Stan na koniec okresu	13 501	101 829	1 100	113 111

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 20. ZAPASY

Nie występują

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Nie wystąpiła.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 21. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Należności handlowe	1 613	1 637
- od jednostek powiązanych	909	1 066
- od pozostałych jednostek	704	571
Odpisy aktualizujące	0	0
Należności handlowe brutto	1 613	1 637

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

Wiekowanie należności handlowych

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągane				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
2019-12-31	1 613	1 596	5	2	3	4	3
Wobec jednostek powiązanych	909	902	4	1	1	1	0
Wobec jednostek pozostałych	704	694	1	1	2	3	3
2018-12-31	1 637	1 497	32	73	14	20	1
Wobec jednostek powiązanych	1 066	929	31	72	13	20	1
Wobec jednostek pozostałych	571	568	1	1	1	0	0

Prezentacja kalkulacji potencjalnego odpisu na ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi

Prezentacja potencjalnych odpisów na ryzyko kredytowe dla należności handlowych	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągane				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
Macierz rezerw w %		0,50%	2%	3%	5%	10%	20%
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2019	9	8	0	0	0	0	1
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2018	13	7	1	2	1	2	0

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów na nieściągalne należności.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych:

Nie występuje

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Nie występują

Nota 22. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Pozostałe należności, w tym:	3 657	1 555
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	21	166
- z tytułu dywidend	0	0
- z tytułu zwrotu wkładów od spółek osobowych	0	440
- zaliczki na dostawy	2	
- z tytułu wpłat na zakup aktywów finansowych	3 570	918
- rozliczenia z pracownikami	37	4
- kaucje i wadła	0	0
- przejęte i sprzedane wierzytelności	0	0
- inne	27	27
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	3 657	1 555

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Pozostałe należności, w tym:	3 657	1 555
od jednostek powiązanych	3 570	918
od pozostałych jednostek	87	637
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	3 657	1 555

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów na nieściągalne należności

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 23. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
- ubezpieczenia majątkowe	11	54
- ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	67	67
- nakłady na planowane projekty	351	335
- prowizja od emisji obligacji	492	653
- usługi prawnicze dotyczące lat przyszłych	19	51
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	26	44
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	966	1 204

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 24. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	54	1 348
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	54	121
środki w PLN na rachunkach prowadzonych w walutach	0	1 227
Inne środki pieniężne:	3 131	844
Środki pieniężne w drodze	0	0
Lokaty overnight	3 101	707
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	30	137
Inne aktywa pieniężne:	12	12
Środki w funduszu rynku pieniężnego	12	12
Razem	3 197	2 204

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Spółka wykorzystuje zakup jednostek uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego jako ekwiwalent lokat krótkoterminowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 3.197 tysiące PLN (31 grudnia 2018 roku: 2.204 tysiące PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
lokaty stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych	30	137
Razem	30	137

Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w PLN	3 197	977
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w innych walutach	0	1 227
Razem	3 197	2 204

Nota 25. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Liczba akcji w tys sztuk	10 189	104 616
Wartość nominalna akcji w PLN	5,00	0,50
Kapitał zakładowy	50 946	52 308

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze na dzień 31 grudnia 2019:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Fundusze Quercus TFI SA	1 146	11,25%	1 146	11,25%
Nationale-Nederlanden OFE	1 000	9,81%	1 000	9,81%
Maciej Radziwiłł	657	6,45%	657	6,45%
Pozostali	7 386	72,49%	7 386	72,49%
Razem	10 189	100,00%	10 189	100,00%

Informacja na temat stanu posiadania akcji przez kadre kierowniczą i członków Rady Nadzorczej Spółki jest zaprezentowana w „Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej” w nocy nr 26.

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Kapitał na początek okresu	52 308	52 308
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenia, z tytułu	1 362	0
Umorzenie skupionych akcji własnych	1 362	
Kapitał na koniec okresu	50 946	52 308

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

Nota 26. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej został pomniejszony o kwotę 9.542 tys. zł przeznaczoną na pokrycie straty z ubiegłego roku..

Nota 27. AKCJE WŁASNE

Do publikacji raportu rocznego za 2019 r. Spółka nabyła 53.172 akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych obowiązującego od lipca 2019. W dniu 12 września 2019 Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy dotyczące rejestracji umorzenia 2.724.000 akcji o wartości nominalnej 0,5 zł (przed scaleniem)

Nota 28. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	2019-12-31	2018-12-31
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	38 712	48 254
Kapitał zapasowy	52 901	55 511
RAZEM	91 613	103 765

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie zmian (zmniejszenia ze znakiem ujemnym)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Łącznie kapitał własny Emitenta
Sta na 01.01.2019	52 308	48 254	55 511	2 475	-9 542	149 006
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia w ramach programu zakończonego w czerwcu 2019	0	0	0	-326	0	-326
Rozliczenie i zamknięcie programu nabycia akcji własnych - umorzenie akcji i obniżenie kapitału zakładowego oraz kapitału zapasowego o nadwyżkę koszty zakupu nad wartością nominalną	-1 362	0	-489	0	0	-1 851
Skorygowanie kapitału zapasowego o kwotę wykorzystaną na zakup akcji własnych w ramach zakończonego programu	0	0	1 851	0	0	1 851
Utworzenie kapitału rezerwowego na kolejny program nabywania akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-3 972	3 972	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia w ramach programu rozpoczętego w lipcu 2019	0	0	0	-290	0	-290
Pokrycie straty netto za poprzedni rok	0	-9 542	0	0	9 542	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0		-67 745	-67 745
Sta na 31.12.2019	50 946	38 712	52 901	5 831	-67 745	80 645

Nota 29. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 30. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Pożyczki	32 722	18 433
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	32 722	18 433
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	32 722	18 433
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	32 722	18 433

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	2019-12-31	2017-12-31
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	32 722	18 433
Kredyty i pożyczki długoterminowe	0	0
Kredyty i pożyczki razem	32 722	18 433

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2019

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
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	270	287	2,25%	2020-06-30	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	11 320	12 649	7,8%	2020-12-31	brak
R4M Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	17 907	19 786	10% (*)	2020-12-31	brak
RAZEM (całość krótkoterminowa)		32 722			

(*) od dnia 1 stycznia 2020 oprocentowanie zostało zmienione na 3,25%

Terminy spłaty są podane na podstawie ostatnich podpisanych i obowiązujących aneksów. Spółka nie traktuje zmiany terminu spłaty zaciągniętych pożyczek wynikającego z podpisanych aneksów jako naruszenia warunków umowy.

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
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	6 524	6 780	2,25%	2019-06-30	brak
Maz. Tow. Po. Sp z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	60	66	3,0%	2018-12-31	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	11 100	11 587	7,8%	2019-12-31	brak
RAZEM		18 433			

Kredyty i pożyczki – struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2019		31.12.2018	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	x	12 936	x	17 110
EUR	4 646	19 786	308	1 323
Kredyty i pożyczki razem	x	32 722	x	18 433

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 31. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	2019-12-31	2018-12-31
zobowiązania leasingowe	511	29
obligacje	95 080	113 111
Razem zobowiązania finansowe	95 591	113 140
- długoterminowe	55 300	77 406
- krótkoterminowe	40 291	35 734

Zobowiązania leasingowe

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	511	23
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	0	6
- od roku do pięciu lat	0	6
- powyżej pięciu lat	0	0
Zobowiązania leasingowe razem	511	29

Obligacje

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Obligacje 1-letnie	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	95 080	113 111
Razem zobowiązania z tyt. dłużnych papierów wartościowych	95 080	113 111
- długoterminowe	55 300	77 400
- krótkoterminowe	39 780	35 711

Typ transakcji, emitent	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2019						95 080
Obligacje 3-letnie	luty 17	2020-01-31	37 100	WIBOR 6M + 5,8%	7,59%	38 265
Obligacje 3-letnie	luty 18	2021-02-22	40 300	WIBOR 6M + 5,75%	7,54%	41 390
Obligacje 3-letnie	luty 19	2022-02-22	15 000	WIBOR 6M + 6,10%	7,89%	15 425
Wg stanu na dzień 31.12.2018						113 111
Obligacje 3-letnie	luty 16	2019-02-22	22 000	WIBOR 6M + 5,0%	6,90%	22 535
Obligacje 3-letnie	luty 17	2020-01-31	47 700	WIBOR 6M + 5,8%	7,75%	49 187
Obligacje 3-letnie	luty 18	2021-02-22	40 300	WIBOR 6M + 5,75%	7,71%	41 389

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 32. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Nie występują

Nota 33. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Zobowiązania handlowe	513	801
Wobec jednostek powiązanych	0	388
Wobec jednostek pozostałych	513	413

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
2019-12-31	513	252	219	13	0	19	10
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	513	252	219	13	0	19	10
2018-12-31	801	426	374	1	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	388	129	259	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	413	297	115	1	0	0	0

Nota 34. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	211	84
Podatek VAT	147	0
Podatek dochodowy od osób fizycznych	21	36
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	43	48
Pozostałe	0	0
Pozostałe zobowiązania	23 096	109
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	3	5
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych - zaliczki otrzymane na poczet udziału w zysku	23 000	
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	93	94
Inne zobowiązania	0	10
Bierne rozliczenia międzyokresowe	0	0
Razem inne zobowiązania	23 307	193

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
2019-12-31	23 308	23 308	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	23 000	23 000	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	308	308	0	0	0	0	0
2018-12-31	193	193	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	193	193	0	0	0	0	0

Nota 35. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 36. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Spółka jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S.A, Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: 60.646 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (29.700 zł) oraz weksel

Nota 37. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego

Wyszczególnienie	31.12.2019		31.12.2018	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	523	511	24	23
W okresie od 1 do 5 lat	0	0	6	6
Powyżej 5 lat				
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	523	511	30	29
Przyszły koszt odsetkowy	12	x	1	x
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:				
krótkoterminowe	x	511	x	29
długoterminowe	x	0	x	6

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Umowy leasingu finansowego na dzień 31.12.2019

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Santander Leasing S.A. (d. BZ WBK Leasing)	SV5/004/2015	153	2020-02-20	6	możliwość zakupu
Bletwood Investment Sp. z o.o.		1 041	2020-11-15	505	brak uregulowań

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów				Razem
	Nieruchomości	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	
samochód osobowy			7		7
prawo użytkowania powierzchni biurowej	498				498
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	498	0	7	0	505

Nota 38. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Dotacje	0	0
Przychody przyszłych okresów	63	126
Rozliczenie przychodów marketingowych	63	126
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	63	126
długoterminowe	0	63
krótkoterminowe	63	63

Nota 39. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	2019-12-31	2018-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	147	341
Razem, w tym:	147	341
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	147	341

Spółka wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2019 oraz na 31.12.2018 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne jest nieistotna.

Zmiana stanu rezerw

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2019	0	0	0	341
Utworzenie rezerwy	0	0	0	171
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	0
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	365
Stan na 31.12.2019, w tym:	0	0	0	147
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	147
Stan na 01.01.2018	0	0	0	492
Utworzenie rezerwy	0	0	0	303
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	62
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	392
Stan na 31.12.2018, w tym:	0	0	0	341
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	341

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 40. POZOSTAŁE REZERWY

	2019-12-31	2018-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	0	0
Rezerwa restrukturyzacyjna	0	0
Pozostałe rezerwy	70	68
Razem, w tym:	70	68
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	70	68

Nota 41. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Spółka 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 Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej. Spółka może posiadać także aktywa finansowe takiej jak środki pieniężne, depozyty krótkoterminowe, jednostki uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego, traktowane analogicznie jak depozyty krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone, które powstają w związku z prowadzoną przez Spółkę działalnością. Podstawowym ryzykiem rynkowym na jakie narażona jest Spółka jest ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych, głównie stawki WIBOR 6-miesięcznej, stanowiących referencyjne stawki odniesienia dla oprocentowanych zobowiązań finansowych Spółki. Spółka nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Ryzyko stopy procentowej

Największy ewentualny wpływ na wynik Spółki, mogą wywierać koszty finansowe obsługi wyemitowanych obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu, opartych na stawce WIBOR 6-miesięcznej oraz tych zaciągniętych pożyczek które zostały zawarte ze zmienną stopą procentową

Na dzień przeprowadzenia analizy tj na 31.12.2019 Spółka nie miała w portfelu udzielonych pożyczek ze zmienną stopą procentową, stąd też ekspozycja na ryzyko dotyczące aktywów finansowych w rozumieniu ryzyka zmiany stóp procentowych nie istnieje.

	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	2019-12-31		2018-12-31	
	+ 3%/- 3%		+ 3%/- 3%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki	0	0	0	0
- należności z tyt. dostaw i usług	0	0	0	0
- inne				
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
wyemitowane obligacje	-50	-50	-53	-53
otrzymane kredyty i pożyczki	-6	-6	-6	-6
zobowiązania handlowe i inne				

Ryzyko walutowe

Z uwagi na aktualny zakres działalności Spółki oraz na stan prowadzonych projektów inwestycyjnych obecnie ryzyko walutowe nie występuje lub jest pomijalne. W trakcie 2019 roku Spółka stała się stroną pożyczek udzielonych oraz otrzymanych w walucie Euro. Z uwagi na zbliżoną wartość tych pożyczek ewentualne straty wynikające ze zmiany kursu walutowego dla jednej ze stron (aktywa lub zobowiązania) kompensować się będą z zyskami dla drugiej strony (zobowiązania lub aktywa) W tabeli poniżej pokazano ekspozycję na ryzyko walutowe w odniesieniu do zaciągniętych i udzielonych pożyczek.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	2019-12-31		2018-12-31	
	EUR + 3%/- 3%			
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	616	616	0	0
Zobowiązania finansowe - pożyczki otrzymane wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-593	-593	0	0

Ryzyko cen towarów

Spółka nie jest uzależniona od żadnego dostawcy jakiegokolwiek grupy towarów czy usług. W efekcie Spółka nie jest narażona na ryzyko zmiany ceny towarów w stopniu większym niż każdy przeciętny nabywca mający do dyspozycji swobodny wybór dostawców.

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 deweloperskie 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 deweloperskich może być brak możliwości wywiązania się pożyczkobiorcy z części lub całości zaciągniętych zobowiązań, a BBID nie zabezpieczy należności budżetu. W przypadku, gdy wpływy gotówkowe z przedsięwzięcia nie pokryją wszystkich zobowiązań, a BBID nie zabezpieczy należności wynikających z umów pożyczek lub realna wartość zabezpieczeń okaże się niższa od zobowiązań pożyczkobiorcy albo w przypadku zagrożenia 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 deweloperskie.

Pożyczkobiorcy Spółki, realizujący przedsięwzięcia deweloperskie, 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 perspektywy rozwoju Grupy.

Należy zaznaczyć, iż Emitent udziela pożyczek (czy też obejmuje instrumenty finansowe), w przeważającej większości, wyłącznie spółkom celowym realizującym konkretne projekty deweloperskie, w których realizację jest bezpośrednio włączony (a w większości przypadków de facto sam je realizuje), w tym w dużej mierze spółkom kontrolowanym i stowarzyszonym. Emitent sprawuje efektywny nadzór korporacyjny nad zależnymi i stowarzyszonymi podmiotami celowymi oraz dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac oraz koszty inwestycji. W związku z powyższym Emitent jest w stanie oszacować, we wszystkich istotnych aspektach, stan i harmonogram projektu deweloperskiego realizowanego przez spółkę pożyczkobiorcę, a w konsekwencji oszacować prawdopodobieństwo i harmonogram uzyskiwanych wpływów pieniężnych i będący jego efektem poziom ryzyka kredytowego i na bieżąco je aktualizować.

W celu aktywnego zarządzania aktywami finansowymi jak również oszacowania potencjalnych strat kredytowych Emitent używa modeli (zbudowanych w oparciu ekspercką wiedzę Emitenta na temat projektów deweloperskich realizowanych przez konkretne spółki - pożyczkobiorców), zawierającego wszystkie oczekiwane przepływy pieniężne uwzględniające spodziewane braki i/lub opóźnienia w przepływach, które dyskontuje przy użyciu efektywnej stopy procentowej. Wartość oczekiwanej straty kredytowej na dany dzień bilansowy stanowi różnicę pomiędzy wartością pożyczki brutto przed zastosowaniem powyższego modelu, a wartością brutto wynikającą z zdyskontowania przepływów pieniężnych skorygowanych o oczekiwane braki i/lub opóźnienia.

Dysponując szczegółową i aktualizowaną na bieżąco wiedzą na temat realizowanych przez pożyczkobiorców projektów deweloperskich i harmonogramów potencjalnych wpływów do pożyczkobiorców środków finansowych (pochodzących w szczególności ze sprzedaży wytworzonej powierzchni mieszkalnej lub komercyjnej, refinansowania się przez pożyczkobiorcę kredytem bankowym lub z innych źródeł), Emitent może na bieżąco szacować swoje ryzyko kredytowe. Wysokie prawdopodobieństwo wpływu środków do pożyczkobiorców przekłada się na niskie ryzyko kredytowe po stronie Emitenta. Zmiana warunków rynkowych, trudności w pozyskaniu finansowania, spadek wartości zbywczej prowadzonych przez pożyczkobiorców przedsięwzięć wskazuje na zwiększenie się ryzyka kredytowego dla Emitenta; w szczególności istotny spadek wartości posiadanych aktywów lub niemożność zrealizowania projektu deweloperskiego przez pożyczkobiorcę może wskazywać na ryzyko całkowitego lub częściowego niewykonania zobowiązania.

W konsekwencji powyższego, w ramach zarządzania ryzykiem kredytowym może dojść do zmian warunków umów pożyczek (warunków emisji instrumentów finansowych), polegających na modyfikacji harmonogramu przepływów pieniężnych. Wówczas Emitent stosownie aktualizuje model na podstawie najbardziej aktualnych planowanych przepływów pieniężnych i oblicza wartość bilansową brutto zmodyfikowanej pożyczki w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową albo o efektywną stopę procentową skorygowaną o ryzyko kredytowe, jeżeli pożyczki są dotknięte utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe. Straty powstałe w wyniku takiej modyfikacji Emitent pokazuje jako straty z oczekiwanych strat kredytowych.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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. Szczegółowe dane dotyczące ryzyka kredytowego najbardziej istotnych aktywów finansowych są podane poniżej.

1. Pożyczki udzielone przez BBI Development SA spółce Serenus Sp z o.o. (wartość w jednostkowym bilansie na 31.12.2019 r. : 28.074 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. i późniejszych, aktualnych uzgodnień, 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/Bohaterów Getta 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 istotny wpływ na odzyskanie wiarygodności Spółki względem Serenus.

2. Pożyczki udzielone przez spółce zależnej Realty 2 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Sp. k. (PD10) (wartość w jednostkowym bilansie na 31.12.2019 r. : 15.745 tys zł)

Pożyczki zostały udzielone w celu sfinansowania wieloetapowego mieszkaniowego projektu deweloperskiego realizowanych przez powyższą spółkę celową w dzielnicy Warszewo w Szczecinie („Małe Błonia”). Spółka w pełni kontroluje sposób wykorzystania udzielonych pożyczek oraz zarządza przedmiotowym projektem deweloperskim mając na względzie generowanie środków finansowych na ich spłatę, poprzez realizację i sprzedaż kolejnych etapów mieszkaniowych i/lub sprzedaż wybranych części nieruchomości posiadanych przez spółkę celową, zależnie od otoczenia i perspektyw rynkowych.

Wskutek zmiany strategii Emitenta w odniesieniu do projektu Małe Błonia, polegającej na zaprzestaniu realizacji projektu deweloperskiego, polegającego na wytworzeniu i sprzedaży powierzchni mieszkaniowych oraz przeprowadzeniu sprzedaży wszystkich posiadanych przez PD10 nieruchomości w ich obecnym stanie, wpływy osiągnięte przez pożyczkobiorcę będą istotnie mniejsze od zakładanych, co będzie skutkowało niemożnością spłaty znaczącej części udzielonych pożyczek (odpis na utratę wartości udzielonych pożyczek zaprezentowany został w nocie nr 19 niniejszego sprawozdania finansowego).

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Pożyczki udzielone i należności – wiekowanie

Wyszczególnienie	Razem	Nie przetermi- wane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
2019-12-31							
Należności handlowe	1 613	1 596	5	2	3	4	3
odpisy aktualizujące	0	0					
Pozostałe należności	3 657	3 657					
odpisy aktualizujące	0	0					
Udzielone pożyczki	132 851	132 851					
odpisy aktualizujące	-68 415	-68 415					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 197	3 197					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe	0	0					
odpisy aktualizujące							
2018-12-31							
Należności handlowe	1 637	1 497	32	73	14	20	1
odpisy aktualizujące	0						
Pozostałe należności	1 555	1 555					
odpisy aktualizujące	0						
Udzielone pożyczki	110 795	110 795					
odpisy aktualizujące	-8 966	-8 966					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 204	2 204					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe	1 100	1 100					
odpisy aktualizujące							

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Ryzyko związane z płynnością

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

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania dłużnego, takich jak pożyczki, kredyty bankowe, obligacje i inne.

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania finansowe oraz wybrane aktywa w podziale na terminy zapadalności / przewidywane terminy uzyskania wpływów dla celów zarządzania płynnością Spółki wg stanu na dzień 31 grudnia 2019. W zestawieniu uwzględniono też wpływy otrzymane po 31 grudnia 2019 i wykorzystane do spłaty zobowiązań

	> 3 miesiący	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
2019-12-31			
Pożyczki od jednostek zależnych (*)		32 722	
Wyemitowane obligacje	39 780		55 300
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	142	369	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	820	400	
- w tym od jednostek zależnych (**)	0	23 000	
Razem:	40 742	33 491	55 300

(*) Spółka ma możliwość zmiany formy rozliczenia zaciągniętej pożyczki na bezgotówkową oraz przesunięcia terminów spłaty pożyczek zaciągniętych od spółek zależnych

(**) zaliczka otrzymana na poczet podziału wyniku za 2018 przestanie być zobowiązaniem w momencie planowanego w 2 lub 3 kwartale 2020 roku zatwierdzenia wyniku przez spółki zależne.

	> 3 miesiący	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
Należności handlowe i pozostałe	1 613	3 657	
Należności z tytułu pożyczek	15 745	52	48 639
Środki pieniężne	3 197		
Środki z emisji obligacji pozyskane w 1 kw. 2020	12 000		
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2020	8 536		
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW			71 741
Zwrot z pozostałych instrumentów finansowych	232	4 723	12 582
Razem:	41 323	8 432	132 962

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 42. 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 wg MSSF 9
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
Aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	15 517	13 501	15 517	13 501	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	15 517	13 501	15 517	13 501	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
-					
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	31 364	75 677	31 364	75 677	
- pożyczki udzielone	31 364	75 677	31 364	75 677	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- nabyte obligacje	0	1 100	0	1 100	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0	0	0	0	
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	38 342	29 344	38 342	29 344	
- pożyczki udzielone	33 072	26 152	33 072	26 152	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności handlowe i pozostałe	5 270	3 192	5 270	3 192	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 197	2 204	3 197	2 204	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	3 185	2 192	3 185	2 192	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych wg MSSF 9
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	128 313	131 573	128 313	131 573	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	55 300	77 400	55 300	77 400	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	40 291	35 740	40 291	35 740	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe pożyczki	32 722	18 433	32 722	18 433	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania finansowe	511	29	511	29	
- zobowiązania z tytułu leasingu (bez podziału na termin spłaty)	511	29	511	29	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23 820	994	23 820	994	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2019 roku ani na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Zabezpieczenie wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2019 roku ani na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Nota 43. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych (w szczególności zgodnych z wymogami wynikającymi z obowiązujących Spółkę umów z instytucjami finansującymi), które wspierałyby działalność operacyjną Spółki 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, skupić akcje własne lub wyemitować nowe akcje.

Spółka monitoruje stan kapitałów przy wykorzystaniu wskaźników :

- kapitały własne do zadłużenia finansowego
- kapitały własne do sumy bilansowej

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

Spółka dąży do tego, aby powyższe wskaźniki kształtowały się powyżej poziomu 66% dla kapitałów własnych do całkowitego zadłużenia oraz powyżej 30% dla kapitałów własnych do sumy bilansowej. W ocenie Zarządu wskaźniki odnotowane w 2019 poniżej wskazanych wcześniej poziomów procentowych wynikają przede wszystkim z wydarzeń o charakterze jednorazowym (znaczące odpisy na utratę wartości udzielonych pożyczek). Dla 2019 roku zaprezentowano dodatkowo wskaźniki wyliczone z uwzględnieniem wyłącznie zadłużenia wobec podmiotów zewnętrznych (obligatariuszy i leasingodawców) oraz sumy bilansowej skorygowanej (pomniejszonej) o pożyczki zaciągnięte w ramach Grupy Kapitałowej. W ocenie Zarządu tak wyliczone wskaźniki bardziej miarodajnie obrazują bieżącą kondycję finansową Spółki.

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Oprocentowane kredyty i pożyczki	32 722	18 433
Wyemitowane obligacje	95 080	113 111
Zobowiązania z tyt leasingu	511	29
Zadłużenie finansowe	128 313	131 573
Kapitał własny	82 661	149 006
Suma bilansowa	237 863	287 891
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	64%	113%
Kapitał własny do sumy bilansowej	35%	52%

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Oprocentowane kredyty i pożyczki od stron niepowiązanych	0	0
Wyemitowane obligacje	95 080	113 111
Zobowiązania z tyt leasingu	511	29
Zadłużenie finansowe	95 591	113 140
Kapitał własny	82 661	149 006
Skorygowana suma bilansowa	205 141	269 458
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	86%	132%
Kapitał własny do sumy bilansowej	40%	55%

Nota 44. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Na dzień 31.12.2019 nie jest uchwalony żaden program świadczeń pracowniczych

Nota 45. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Tabela na następnej stronie przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzedni rok obrotowy oraz sald na koniec poszczególnych okresów obrotowych.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki zależne:											0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	1	1	0	0	0	0	1	2	0	1	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	42	101	0	0	0	0	0	4	0	2	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	1 283	1 300	0	0	0	20	361	389	0	2	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	268	238	0	0	0	0	103	133	2	68	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	563	563	0	0	2 281	4 603	159	163	0	2	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	112	112	0	1 368	0	0	3	14	0	0	0	388
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	35	35	0	0	0	0	2	45	0	41	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	1 001	850	0	0	0	0	260	282	0	2	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (*)	6	6	0	0	0	0	4	1	3	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k (*)	28	16	0	0	0	0	6	4	0	0	0	0
Projekt-Rybaki Łąńsk Sp. z o.o. Sp. k.	3	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest współnikiem (**):												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	0	47	0	0	0	0	0	19	0	17	0	0
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.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	17	17	0	0	0	0	2	4	1	1	0	0
Projekt-Rybaki Łąńsk Sp. z o.o.	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0

(*) zmiana zakresu kontroli w trakcie roku – poprzednio stowarzyszone, na dzień 31 grudnia 2019 – zależne.

(**) zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio, poprzez inne spółki zależne

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Jednostka dominująca całej Grupy

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

Podmiot o znaczącym wpływie na Spółkę

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jest podana w nocie nr 25.

Jednostki stowarzyszone, w których Spółka jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2019 Spółka posiada akcje i/lub udziały w następujących jednostkach stowarzyszonych:

Mazowieckie Towarzystwo Powierniczej Sp. z o.o. SKA:	36 tys. zł
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. -	15 tys. zł
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	71.690 tys. zł.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczka udzielona członkowi Zarządu i Rady Nadzorczej

Spółka nie udzielała pożyczek członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

Inne transakcje z udziałem członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Spółka nie przeprowadzała transakcji z udziałem członków Zarządu lub Rady Nadzorczej. Informacje dotyczące transakcji zawartych między członkami Zarządu lub Rady Nadzorczej a innymi jednostkami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej zostały umieszczone w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w nocie nr 47

Nota 46. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 536	1 536
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	1 536	1 536

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Wynagrodzenia Członków Zarządu			
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 Rady Nadzorczej (RN)			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	54	51
Maciej Radziwiłł	Z-ca Przewodniczącego RN	42	40
Artur Lebedziński	Członek RN	48	43
Maciej Matusiak	Członek RN	48	42
Wojciech Napiórkowski	Członek RN (do czerwca 2019)	18	0
Jan Rościszewski	Członek RN (do lutego 2018)	0	4
Karol Żbikowski	Członek RN	54	45
RAZEM		264	225

Nota 47. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zarząd	4	4
Administracja	5	5
Dział sprzedaży	4	6
Pion produkcji	0	0
Pozostali	1	1
Razem	14	16

Rotacja zatrudnienia

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Liczba pracowników przyjętych	0	0
Liczba pracowników zwolnionych	2	1
Razem	-2	-1

Nota 48. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

Nota 49. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2019 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest stroną żadnego postępowania sądowego.

Nota 50. ROZLICZENIA PODATKOWE

Na dzień 31 grudnia 2019 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie toczą się żadne kontrole podatkowe dotyczące Spółki

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiła konieczność utworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Nota 51. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy.

Nota 52. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej.

- W dniu 31 stycznia 2020 roku, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji Spółka wyemitowała obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 12.000.000 PLN (dwanaście milionów złotych). Obligacje oznaczone jako seria BBI0123 zostaną wykupione 31 stycznia 2023 roku.
- W dniu 31 stycznia 2020 r. Spółka dokonała wykupu obligacji trzyletnich serii BBI0220 wyemitowanych dnia 3 lutego 2017 o łącznej wartości nominalnej 37.100.000 zł (trzydzieści siedem milionów sto tysięcy złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu
- Począwszy od marca 2020 r., w wyniku pandemii COVID-19, zarówno w kraju jak i za granicą zostały wprowadzone ograniczenia prawne mające na celu przeciwdziałanie rozprzestrzenianiu się koronawirusa. Jak wynika z analiz przeprowadzonych przez Spółkę, potencjalne skutki samej pandemii, jak również powyższych ograniczeń prawnych mogą oddziaływać na Emitenta nie bezpośrednio, a poprzez realizowane przez niego, w odrębnych spółkach celowych, projekty deweloperskie.

Emitent rozpoznał wstępnie ryzyka operacyjne, które w jego ocenie mogą mieć, w perspektywie kolejnych kilku miesięcy, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta. Główne rozpoznane ryzyko jest związane ze spadkiem lub opóźnieniem przychodów uzyskiwanych w drugim i trzecim kwartale 2020 r. przez spółkę stowarzyszoną Emitenta - Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp. k. (dalej: „CPK”) z tytułu czynszów najmu powierzchni handlowych zlokalizowanych w Warszawie, przy Placu Konesera, której CPK jest właścicielem – przedmiotowe ryzyko wynika z faktu, iż część działalności CPK polega na wynajmowaniu powierzchni komercyjnej pod działalność gastronomiczną i handlową, która z uwagi na obecne regulacje w zakresie przeciwdziałania rozprzestrzenienia się koronawirusa i wprowadzony stan epidemii została poważnie ograniczona; w szczególności w przypadku dalszego przedłużania się stanu epidemii oraz ograniczeń w handlu z tym związanych istnieje ryzyko niewypłacalności najemców bądź wycofywania się ich z zawartych umów, regulowania czynszów najmu z dużym opóźnieniem lub składania wniosków o obniżenie czynszów lub czasowe zawieszenie ich płatności. Dodatkowo trwający stan epidemii uniemożliwia działalność hotelu oraz centrum konferencyjno-wystawienniczego. Z uwagi na fakt, iż Centrum Praskie Koneser obejmuje poza powierzchniami czysto handlowymi lub gastronomicznymi również inne rodzaje powierzchni, w tym w znaczącej części biurową, Emitent ocenia, że ryzyko obniżenia przychodów CPK z działalności operacyjnej uznać należy za istotne, jednakże nie na tyle, aby zagrażało ono działalności, a w szczególności płynności finansowej tego podmiotu. Według szacunków Emitenta, hipotetyczny, roczny spadek przychodów ze szczególnie narażonych na ryzyko, wymienionych powyżej, segmentów Centrum Praskiego Koneser (czyli handlu, gastronomii, centrum konferencyjno-wystawienniczego i hotelu) o 10% skutkowałby spadkiem rocznego przychodu całego projektu o około 4,3%, a utrata jednomiesięcznego przychodu ze wspomnianych segmentów przełożyłaby się na spadek rocznego przychodu poniżej 3,6%. Według oceny Emitenta, potencjalny wpływ opisanego ryzyka nie wskazuje na istnienie istotnej niepewności w zakresie kontynuowania działalności Emitenta ani też spółki celowej realizującej wspomniane przedsięwzięcie.

Drugim rozpoznanym ryzykiem jest potencjalne spowolnienie procesu przenoszenia własności lokali w części mieszkaniowej projektu Centrum Praskie „Koneser” oraz opóźnienia z tego tytułu zaplanowanych przychodów spółki zależnej Emitenta (tj. Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp. k. – dalej: „PD6”) – istniejąca sytuacja epidemiczna może spowodować rozciągnięcie w czasie trwającego od kilku miesięcy procesu zawierania aktów notarialnych przenoszących własność lokali w etapach E1/E3, co może skutkować przesunięciem w czasie spodziewanych przychodów i wpływów generowanych przez PD6; w ocenie Emitenta skala tego zjawiska nie stanowi jednakże istotnego negatywnego ryzyka finansowego dla Grupy Emitenta, z uwagi na znacznie zaawansowany (ponad 80%) proces przenoszenia własności lokali mieszkalnych. W ocenie Emitenta opisane tu ryzyko nie wskazuje na istnienie istotnej niepewności w zakresie kontynuowania działalności Emitenta ani też spółki celowej realizującej wspomniane przedsięwzięcie

- Emitent ocenia także, że obecna sytuacja związana z pandemią COVID-19 może potencjalnie spowodować wydłużenie procedur administracyjnych, co może wpłynąć na przedłużenie okresu przygotowawczego i uzyskiwania decyzji administracyjnych w projektach deweloperskich. Jednakże skala tego potencjalnego opóźnienia według oceny Emitenta również nie wskazuje na istnienie istotnej niepewności w zakresie kontynuowania działalności Emitenta ani też spółek celowych, realizujących projekty wymagające wspomnianych decyzji administracyjnych.

Nota 53. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występują

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

**Nota 54. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA
 SPRAWOZDANIA**

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	70	70
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	48	48
RAZEM	118	118

Nota 55. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Poniższa nota prezentuje uzgodnienie przepływów pieniężnych i operacji nie stanowiących przepływów pieniężnych dla poszczególnych grup zobowiązań finansowych.

	Zaciągnięte pożyczki	Wyemitowane obligacje	Prowizje i inne koszty pozyskania kapitału	Zobowiązania leasingowe
Stan początek okresu	18 433	113 111	0	29
Przepływy pieniężne				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane wpłaty	600	15 000	0	0
Splata zobowiązań	-6 694	-32 600	-303	-555
Splata odsetek	-338	-7 583	0	-39
Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, przejęcie pożyczek)	19 759	0	303	1 041
Naliczenie odsetek	985	7 152	0	39
Wpływ różnic kursowych	-23	0	0	-4
Stan na koniec okresu	32 722	95 080	0	511

Z uwagi na to że sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone jest metodą bezpośrednią, nie ma potrzeby udzielania dodatkowych wyjaśnień, poza tabelą zaprezentowaną powyżej. Struktura środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku jest pokazana w notcie nr 24.

Nota 56. KLASY AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

			Wartość godziwa określana w oparciu o:		
			cenę notowaną 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					
Nieruchomości inwestycyjne (nota 14):					
wynajmowane lokale mieszkalne	2019-12-31	182		182	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	2019-12-31	15 517			15 517

Wartość godziwa akcji i udziałów wycenianych przez wynik finansowy została ustalona w oparciu o wewnętrznie przygotowany model bazujący na danych specyficznych dla danego instrumentu finansowego i wynikających z indywidualnych ustaleń umownych.

Warszawa, dnia 12 maja 2020 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