



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A.
ZA ROK 2019

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki dominującej:

Nazwa:	BBI Development S.A. (dalej: Spółka)
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Siedziba:	ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	- Działalność holdingów finansowych - Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych - Pozostała finansowa działalność usługowa - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy,
Numer statystyczny REGON:	010956222
Numer KRS:	000033065

II. Czas trwania grupy kapitałowej:

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

III. Okresy prezentowane

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku dla skonsolidowanego rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

IV. Skład organów jednostki dominującej według stanu na dzień 31.12.2019 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 jednostki dominującej:

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)****VI. Prawnicy (istotne kancelarie):**

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

VII. Banki jednostki dominującej:

Alior Bank SA
mBank S.A.

VIII. Informacje o grupie kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. wchodzi Jednostka Dominująca oraz poniżej wykazane jednostki zależne. W tabeli zaprezentowano też jednostki stowarzyszone na które Jednostka Dominująca wywiera znaczący wpływ.

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		31.12.2019	31.12.2018
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	pełna	100%	99,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	pełna	100%	75,44%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	pełna (*)	100%	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	pełna (*)	100%	35%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (**)	49,44%	49,44%
NPU Sp. z o.o. SKA.	praw własności	40,32%	40,32%
PW Sp. z o.o.	praw własności (**)	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	44,99%	44,99%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (**)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (**)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	pełna	99,9%	n/d
Immobilia Fund SIF SICAV	(***)	0%	100%

(*) zmiana metody konsolidacji w trakcie roku 2019 z uwagi na objęcie pełną kontrolą nad spółką

(**) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 31 grudnia 2019 wskazane inwestycje są wykazane w pozostałych aktywach finansowych.

(***) na 31 grudnia 2018 konsolidacji podlegały spółki należące do funduszu Immobilia Fund SIF SICAV

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

IX. Notowania na rynku regulowanym:

1. Informacje ogólne:

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

Symbol na GPW: BBD

Sektor na GPW: Deweloperzy

2. System 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.ccgroupp.com.pl

X. Oświadczenie zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 r, poz. 757), Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku.

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

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd jednostki dominującej zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/VIII/2018 z dnia 26 czerwca 2018 w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta

XI. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE Grupy Kapitałowej BBI Development SA

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	za okres 01.01.2019 - 31.12.2019	za okres 01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody operacyjne, w tym:	1,2	20 770	10 319
Przychody ze sprzedaży wyrobów		7 496	633
Przychody ze świadczonych usług		13 274	9 686
Koszt własny sprzedaży, w tym:	2,3	-16 637	-7 869
Wartość sprzedanych wyrobów		-5 938	-588
Koszt sprzedanych usług		-10 699	-7 281
Wynik brutto na sprzedaży		4 133	2 450
Koszty sprzedaży	2,3	-1 541	-1 677
Koszty ogólnego zarządu	2,3	-11 374	-11 177
Udział w wyniku jednostek spółkontrolowanych	16	2 593	9 722
Pozostałe przychody operacyjne	4	3 909	544
Pozostałe koszty operacyjne	4	-51 779	-4 919
Wynik na działalności operacyjnej		-54 059	-5 057
Przychody finansowe	5	12 421	843
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	5	-500	-3 044
Koszty finansowe	5	-14 175	-10 394
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-56 313	-17 652
Podatek dochodowy	6	-1 697	-136
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-58 010	-17 788
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7	0	0
Zysk (strata) netto		-58 010	-17 788
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego		-58 010	-17 788
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-5,71	-1,74
Rozwodniony za okres obrotowy		-5,71	-1,74
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-5,71	-1,74
Rozwodniony za okres obrotowy		-5,71	-1,74
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)		0,00	0,00

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2019 - 31.12.2019	za okres 01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk (strata) netto		-58 010	-17 788
Suma dochodów całkowitych	10, 11	-58 010	-17 788
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący		-58 010	-17 788

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)***Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

AKTYWA	nota	2019-12-31	2018-12-31
Aktywa trwałe		186 733	208 406
Rzeczowe aktywa trwałe	12	1 594	530
Wartości niematerialne	13	464	487
Wartość firmy	14	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	15	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	16	94 340	139 162
Pozostałe aktywa finansowe	21, 39	64 203	41 786
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	1 975	2 284
Pozostałe aktywa trwałe	18	0	0
Aktywa obrotowe		123 980	213 366
Zapasy	22	85 598	150 648
Należności handlowe	23	4 045	1 339
Pozostałe należności	24	7 499	3 267
Pozostałe aktywa finansowe	21, 39	11 540	47 845
Rozliczenia międzyokresowe	25	1 479	1 894
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	13 819	8 373
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
AKTYWA RAZEM		310 713	421 772

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

PASYWA	nota	2019-12-31	2018-12-31
Kapitały własne		128 431	187 065
Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej		128 430	176 769
Kapitał zakładowy	27	50 946	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	28	49 578	67 366
Pozostały kapitał zapasowy	29	143 314	145 924
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	29	6 121	4 000
Akcje własne (wielkość ujemna)	29	-290	-1 525
Niepodzielony wynik finansowy	30	-63 229	-73 516
Wynik finansowy bieżącego okresu		-58 010	-17 788
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	31	1	10 296
Zobowiązania długoterminowe		58 024	88 743
Kredyty i pożyczki	32	0	8 628
Pozostałe zobowiązania finansowe	33,39	55 339	77 469
Inne zobowiązania długoterminowe	34	49	12
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 636	2 634
Pozostałe rezerwy	42	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		124 258	145 964
Kredyty i pożyczki	32	230	37 164
Pozostałe zobowiązania finansowe	33,39	40 323	40 206
Zobowiązania handlowe	35	2 331	4 883
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		746	236
Pozostałe zobowiązania	36	2 845	2 507
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	40	61 806	60 127
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	41	147	341
Pozostałe rezerwy	42	15 830	500
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
PASYWA RAZEM		310 713	421 772

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Kapitał rezerwy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2019									
Kapitał własny na dzień 01.01.2019 r.	52 308	67 366	145 924	2 475	-73 516	-17 788	176 769	10 296	187 065
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Kapitał własny po korektach	52 308	67 366	145 924	2 475	-73 516	-17 788	176 769	10 296	187 065
Umorzenie akcji własnych	-1 362		1 362				0		0
Przeniesienia na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych			-3 972	3 972			0		0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-616			-616		-616
Niepodzielony wynik roku ubiegłego		-17 788				17 788	0		0
Rozpoznanie udziału akcjonariuszy niekontrolujących							0	1	1
Korekty wynikające ze zmian w grupie					10 287		10 287	-10 296	-9
Suma dochodów całkowitych						-58 010	-58 010		-58 010
Kapitał własny na dzień 31.12.2019 r.	50 946	49 578	143 314	5 831	-63 229	-58 010	128 430	1	128 431
Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2018									
Kapitał własny na dzień 01.01.2018 r.	52 308	67 366	145 924	3 129	-54 471	-19 359	194 897	10 609	205 506
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	52 308	67 366	145 924	3 129	-54 471	-19 359	194 897	10 609	205 506
Przeniesienia							0		0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-654			-654		-654
Niepodzielony wynik roku ubiegłego					-19 359	19 359	0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie					314		314	-313	1
Suma dochodów całkowitych						-17 788	-17 788		-17 788
Kapitał własny na dzień 31.12.2018 r.	52 308	67 366	145 924	2 475	-73 516	-17 788	176 769	10 296	187 065

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-20 510	-30 048
Udzielone pożyczki	-2 810	-9 332
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	3 468	0
Przepływy związane z VAT	-75 572	-1 970
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	43 126	60 434
Zwrot kaucji i wadium	1	87
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-5 260	-5 791
Wynajem powierzchni biurowej	-971	-3 084
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-10 756	-8 700
Gotówka z działalności operacyjnej	-69 284	1 596
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-879	347
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-70 163	1 943
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	96 088	0
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	9	0
Inne wpływy inwestycyjne - zmiana metody konsolidacji	96 079	0
Wydatki	2 680	8 276
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	770	335
Wydatki na aktywa finansowe	210	0
Inne wydatki inwestycyjne	1 700	7 941
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	93 408	-8 276
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	35 614	61 717
Kredyty i pożyczki	20 614	21 417
Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000	40 300
Wydatki	53 413	57 368
Nabycie udziałów (akcji) własnych	616	653
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	690	714
Spląty kredytów i pożyczek	5 726	66
Wykup dłużnych papierów wartościowych	36 600	46 100
Płatności z tyt. leasingu	605	0
Odsetki	8 872	9 007
Inne wydatki finansowe	304	828
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-17 799	4 349
D. Przepływy pieniężne netto razem	5 446	-1 984
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	5 446	-1 984
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-1 686	-25
F. Środki pieniężne na początek okresu	8 373	10 357
G. Środki pieniężne na koniec okresu	13 819	8 373

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO 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 Grupa 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 Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 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 Grupa 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 Grupy w przyszłości. Na dzień pierwszego zastosowania tj. na dzień 1 stycznia 2019 ten wpływ jest ograniczony z uwagi na to iż:

- Grupa nie była stroną umów leasingu operacyjnego poza umowami na leasing samochodów, które w sprawozdaniu finansowym Grupy były już w okresach poprzedzających 1 stycznia 2019 rozpoznane jako umowy leasingu finansowego
- Poza umową najmu na powierzchnię biurową przez jednostkę dominującą – grupa nie jest stroną umów najmu o charakterze długoterminowym.
- W Spółkach zależnych (konsolidowanych metodą pełną) należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2018 nie występują odpłatne prawa wieczystego użytkowania nieruchomości

Na dzień pierwszego zastosowania Jednostka Dominująca (i jednocześnie Grupa) była leasingobiorcą w 1 umowie, najmu i dzierżawy zawartej na okres do 2 lat, na podstawie których przysługiwało jej prawo do użytkowania powierzchni biurowej w budynku przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie.

Grupa 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 Grupa zastosowała następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 Grupa nie dokonała ponownej oceny, czy dana umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing; Grupa 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 Grupę 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, których okres leasingu kończy się w 2019 roku, Grupa ujmuje jako koszty metodą liniową w okresie leasingu, zamiast ujmować zobowiązania z tego tytułu,
- umowy najmu dotyczące aktywów o niskiej wartości Grupa 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 Grupa 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.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

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.

W związku z zastosowaniem MSSF 16 Grupa 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 krańcową stopę procentową w wysokości 4,8%, będącą odpowiednikiem kosztu pożyczki w EURO. Prawa do użytkowania zostały zaprezentowane w skonsolidowanym 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 krańcowej stopy procentowej z wyłączeniem umów dotyczących użytkowania aktywów nisko cennych oraz kończących się przed 31.12.2019. Łączna wartość pozostałych do zapłaty opłat z wyłączonych umów dotyczących użytkowania nisko cennych aktywów wyniosła na dzień 31.12.2018 roku 180,7 tys. zł, a wartość opłat z umowy kończącej się przed 31.12.2019 wyniosła 542,5 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.

- 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 skonsolidowane 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 Jednostki Dominującej 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 wycenić udziałów w tej wspólnej działalności.

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

- Grupa nie jest stroną transakcji będących przedmiotem zmiany MSR 12,
- wszystkie dostosowania składnika aktywów o istotnej wartości są finansowane przez Grupę 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:
- 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 Grupa 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 skonsolidowane sprawozdania Grupy:

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego 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 niez zaakceptowane 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.

Grupa 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.

Grupa 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 skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy. Na ten moment Grupa 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 Grupy 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 zabezpieczoną, 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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

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 Grupa nie stosuje instrumentów pochodnych opartych na stopach procentowych, zmiana nie będzie miała wpływu na jej skonsolidowane 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. Grupa analizuje wpływ zmian na jej sprawozdania finansowe.

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

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

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

Do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 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 55 „Zdarzenia po dacie bilansu”

III. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 roku. Grupa ocenia, czy posiada kontrolę stosując jej definicję zawartą w MSSF 10. Zgodnie z definicją inwestor sprawuje kontrolę nad jednostką, w którą dokonał inwestycji, jeżeli z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub gdy ma prawa do zmiennych zwrotów, oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad jednostką.

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

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Przychody i koszty działalności operacyjnej

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

Przychody z inwestycji w spółki celowe

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

Grupa rozpoznaje przychody z tytułu zarządzania projektami deweloperskim realizowanymi przez spółki celowe oraz przychody ze sprzedaży produktów (głównie lokali mieszkalnych) jako przychody z umów z klientami.

Odsetki

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

Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

Podatki dochodowe - podatek odroczony

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

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

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

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

- gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

Podatek dochodowy 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)

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych będących w toku budowy lub montażu innych niż nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Wartości niematerialne

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

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

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

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich usunięcia z bilansu.

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

Wartość firmy

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

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

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka 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 jest Grupa i które służą do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania.

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

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

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

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. Gdy Grupa kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Leasing

Grupa jako leasingobiorca

Dla każdej umowy zawartej 1 stycznia 2019 roku lub później Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest 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 Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa 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.

Grupa 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 Grupa 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.

Grupa 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 stowarzyszonych

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

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

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

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

Instrumenty finansowe

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

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

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

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

Aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

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

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

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

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

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe 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 Grupa ujmuje w wyniku w odrębnej pozycji „Przychody finansowe”

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2019 nie występowały aktywa finansowe zaliczane do tej kategorii.

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

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

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.
- W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Grupa zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu.

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

Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 180 dni

Zobowiązania finansowe

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

- a) Kredyty i pożyczki
- b) Pozostałe zobowiązania finansowe,
- c) Zobowiązania handlowe
- d) Pozostałe zobowiązania

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

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

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

W nocie nr 43 szerzej opisano ryzyko kredytowe brane pod uwagę przy wycenie aktywów finansowych.

Zapasy

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

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

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

Kapitały własne

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy Jednostki Dominującej. Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

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

Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są wg zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

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

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym kredyty i pożyczki, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

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

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

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 wyceniane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Grupa prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

b) Transakcje i salda

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

V. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

a) Profesjonalny osąd i niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Ustalenie wysokości oczekiwanych strat kredytowych

Grupa 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 Grupę. 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.

VI. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany zasad (polityki) rachunkowości poza zmianami wynikającymi z zastosowania nowych standardów MSSF.

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży wyrobów	7 496	633
Przychody ze świadczenia usług	13 274	9 686
<i>w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)</i>	8 166	6 683
SUMA przychodów ze sprzedaży	20 770	10 319
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	2 593	9 722
Pozostałe przychody operacyjne	3 909	544
Przychody finansowe	12 421	843
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	39 693	21 428
Przychody z działalności zaniechanej		0
SUMA przychodów ogółem	39 693	21 428

Podział przychodów ze świadczenia usług na kategorie:

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych	5 149	633
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali niemieszkalnych	2 347	0
Przychody z umów z klientami dotyczące usług deweloperskich	8 166	6 683
Pozostałe przychody z tytułu usług (prowizje, najem)	5 107	3 003
SUMA przychodów ze sprzedaży	20 769	10 319

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

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

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

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

Do powyższej kategorii Grupa zalicza również umowy, z których przychód jest rozpoznawany w momencie przekazania przyręzonego aktywa (sprzedaż mieszkań, sprzedaż gruntów). Grupa otrzymuje część należnego jej wynagrodzenia przed momentem przekazania kontroli nad składnikiem aktywów. W takiej sytuacji Grupa rozpoznaje zobowiązanie do przekazania przyręzonego dobra/zwrotu otrzymanego wynagrodzenia, które jest prezentowane w pozycji przychody przyszłych okresów w nocie nr 40. Przychody ze sprzedaży przyręzonego aktywa są rozpoznawane w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego całość ryzyk i korzyści na nabywcę.

Umowy, z których przychód jest rozpoznawany w czasie dzięki spełnieniu warunku o posiadaniu przez Grupę egzekwowalnego prawa do wynagrodzenia za wykonaną dotychczas pracę i jednocześnie przedmiot umowy nie ma alternatywnego zastosowania, mogą prowadzić do rozpoznawania przez Grupę aktywa z tytułu umowy, jeżeli termin płatności na mocy warunków umowy jest powiązany z zakończeniem poszczególnych faz realizacji umowy. Powyższa sytuacja dotyczy części umów z tytułu świadczenia usług

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

deweloperskich Rozpoznane przez Spółkę aktywa z tytułu umów na dzień bilansowy zostały wykazane w nocie nr 25 „Rozliczenia międzyokresowe czynne”

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

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

Grupa dokonuje przypisania ceny transakcyjnej do poszczególnych części umowy, jeżeli umowa zawiera więcej niż jedno zobowiązanie do świadczenia usług (umowy złożone). W takich przypadkach Grupa bierze pod uwagę takie czynniki jak charakter dóbr i usług, ich wzajemną zależność jeśli chodzi o możliwość ich dostarczenia (fazy projektu inwestycyjnego) oraz warunki wynagrodzenie (czy istnieje egzekwowalne prawo do wynagrodzenia za prac ze wszystkich rozpoczętych faz projektu na moment odstąpienia od umowy).

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

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

Nota 2. SEGMENTY OPERACYJNE

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

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

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2018- 31.12. 2019r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2019									Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
		Plac Unii	Centrum Marszałkowska	Koneser (*)	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	n/d	548	7 460	34	6 609	1 492	0	-183	15 960
	Sprzedaż między segmentami	n/d	3 494	10	0	4 502	3 365	152	-6 713	4 810
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-1 470	886	3 177	0	0	0	0	0	2 593
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	5 676	1 109	0	6	4 327	1 326	-23	12 421
Zysk/ (strata) segmentu		n/d	5 211	708	-68 389	746	-65 729	-1 473	70 916	-58 010
Aktywa ogółem		n/d	101 580	82 218	17 736	5 765	237 862	33 372	-167 820	310 713
Aktywa segmentu			101 580	82 218	17 736	5 765	237 862	33 372	-167 820	310 713
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		n/d	61 495	64 780	81 460	2 370	155 202	961	-183 986	182 282
Zobowiązania segmentu			61 495	64 780	81 460	2 370	155 202	961	-183 986	182 282
Zobowiązania nieprzypisane										0

Grupa działa wyłącznie na terenie Polski i nie osiąga przychodów z innych regionów geograficznych. Podstawą do wydzielenia i prezentacji danej spółki jako oddzielnego segmentu są przychody ze sprzedaży produktów i usług wyliczone przed kalkulacją wyłączeń konsolidacyjnych. Z uwagi na znaczną zmienność harmonogramu realizacji poszczególnych projektów developerskich Grupa zdecydowała się zachować w powyższej prezentacji również te segmenty, które w 2018 wygenerowały przychody ze sprzedaży poniżej progu 10% przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, jednak w kolejnych okresach sprawozdawczych spodziewane przychody przekroczą wspomniany udział.

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

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

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

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2018								Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem	
		Plac Unii	Centrum Marszałkowska	Koneser (*)	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Projekt	BBID			Pozostałe
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy			7 460	34	6 609	1 492	2	0	15 597
	Sprzedaż między segmentami			10	0	4 502	3 365	882	-6 668	2 091
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-8 037	16 315	1 444	0	0	0	0	0	9 722
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i dywidendy		0	0	508	0	126	10 295	1 242	-11 512	659
Zysk/ (strata) segmentu		n/d	n/d	-1 159	-15 622	-896	-925	-1 814	2 628	-17 788
Aktywa ogółem		n/d	n/d	80 740	90 694	5 170	287 891	92 351	-135 074	421 772
Aktywa segmentu				80 740	90 694	5 170	287 891	92 351	-135 074	421 772
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		n/d	n/d	63 260	86 029	2 520	138 885	65 012	-120 999	234 707
Zobowiązania segmentu				63 260	86 029	2 520	138 885	65 012	-120 999	234 707
Zobowiązania nieprzypisane										0

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 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	968	494
Zużycie materiałów i energii	807	518
Usługi obce	15 616	12 172
Podatki i opłaty	188	200
Wynagrodzenia	4 775	5 377
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	499	529
Pozostałe koszty rodzajowe	761	845
Wartość sprzedanych wyrobów	0	588
Razem koszty w układzie rodzajowym	23 614	20 723

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie kosztów usług obcych	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Ochrona	300	93
Najem (*)	1 184	2 626
Zarządzanie nieruchomością	502	16
Usługi audytorskie	204	116
Usługi prawne	3 771	822
Usługi księgowo i kadrowe	548	573
Telefon, internet	178	203
Prace projektowe	3 135	2 471
Usługi zarządzania projektami	735	1 356
Usługi marketingowe i PR	798	887
usługi budowlano montażowe	373	0
Usługi doradcze	2 408	1 619
Pozostałe	1480	1390
Razem usługi obce	15 616	12 172

(*) najem krótkoterminowy i powiązane usługi niezaliczone do leasingu zgodnie z MSSF 16

Wyszczególnienie kosztów świadczeń pracowniczych	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Wynagrodzenia	4 775	5 377
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	499	529
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	5 274	5 906
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	1 343	1 595
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	451	642
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	3 480	3 669

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	8	0
Rozwiązanie rezerw i odpisów	3854	366
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów - kwoty zatrzymane dotyczące transakcji sprzedaży Centrum Marszałkowska MRZ LINIA DO SKASOWANIA	0	0
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	7	0
Spisanie przedawnionych zobowiązań	10	172
Pozostałe	30	6
Razem	3 909	544

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Strata ze zbycia majątku trwałego	22	0
Utworzenie odpisów aktualizujących	35 626	4 879
Zawiązanie rezerw	148	0
Darowizny	8	0
Straty na sprzedaży majątku obrotowego (działek budowlanych)	15 054	0
Spisane należności	14	37
Zapłacone kary i odszkodowania	26	0
Środki przekazane do Immobili - tytuł do weryfikacji	690	0
Pozostałe	191	3
Razem	51 779	4 919

Utworzenie odpisów aktualizujących wartość	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Aktywa finansowe	0	0
Należności	226	0
Zapasy	35 400	4 879
Wartość firmy	0	0
Wartości niematerialne	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	0	0
Razem	35 626	4 879

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 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	24	69
Przychody z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	2016	0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	3655	0
Przychody z odsetek od pożyczek	2741	659
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	241	110
Odsetki od przekazanych zaliczek i kaucji	3744	0
Pozostałe	0	5
Razem	12 421	843

Koszty finansowe	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Koszty z tytułu odsetek	10544	10257
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	32	137
Odsetki od leasingu finansowego	42	0
Efekt netto przejęcia pełnej kontroli nad podmiotami stowarzyszonymi	2286	0
Aktualizacja wartości inwestycji w akcje i udziały	42	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	500	3 044
Aktualizacja wartości pozostałych aktywów finansowych	944	0
Pozostałe	285	0
Razem	14 675	13 438

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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	24	6 485	0	-2742	-7838	-6	-4 077
Wycena do wartości godziwej			2016				
Utworzenie odpisów aktualizujących	0	-1 444	0				-1 444

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych wg klasyfikacji właściwej dla 2018 roku (MSSF9)

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 oraz 31 grudnia 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	-1 386	0
Dotyczący roku obrotowego	-1 386	0
Korekty dotyczące lat ubiegłych	0	0
Odroczony podatek dochodowy	-311	-136
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-311	-136
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	0	0
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	-1 697	-136

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk przed opodatkowaniem	-56 313	-17 652
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	1 535	0
Przychody wyłączone z opodatkowania	4 609	299
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	5 440	3 000
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	22 633	8 804
Dochód do opodatkowania	-42 194	-12 147
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata		0
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych	49 487	-1 155
Podstawa opodatkowania	7 293	-13 302
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	1 386	-2 527
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	-2%	14%

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

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 niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 110	7 152	-7 582	2 680
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	5	0	-5	0
Pozostałe rezerwy	1 565	118	-116	1 567
Przeszacowanie kontraktów terminowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	0			0
Odpis na utratę wartości zapasów	7 000	0	-1 000	6 000
Ujemne różnice kursowe				
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	0	0	0	0
Suma ujemnych różnic przejściowych	12 021	7 447	-9 074	10 394
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	2 284	1 415	-1 724	1 975

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2018-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2019-12-31
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	13 862	0	0	13 862
Pozostałe	0	0	0	0
Suma dodatnich różnic przejściowych	13 862	11	0	13 873
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	2 634	2	0	2 636

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 975	2 284
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 636	2 634
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-661	-350

Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie występuje

Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNA AKCJĘ

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

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

Działalność kontynuowana i zaniechana

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)*

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	-58 010	-17 788
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	-58 010	-17 788
Efekt rozwodnienia:	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	-58 010	-17 788

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	0	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 występuje.

Nota 10. UJAWNIECIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje

Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Struktura własnościowa

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Własne	1 021	414
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	573	116
Razem	1 594	530

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 nieruchomości.

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

Nie występują.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują.

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2019-31.12.2019 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	428	920	423	1 722	27	3 520
Zwiększenia, z tytułu:	0	1 863	12	18	0	0	1 893
- nabycia środków trwałych	0	822	12	18	0	0	852
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	32	84	0	116
- sprzedaży	0	0	0	32	0	0	32
- likwidacji	0	0	0	0	84	0	84
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2019	0	2 291	932	409	1 638	27	5 297
Umorzenie na dzień 01.01.2019	0	225	875	296	1 594	0	2 990
Zwiększenia, z tytułu:	0	642	9	69	75	0	795
- amortyzacji	0	642	9	69	75	0	795
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	8	74	0	82
- sprzedaży	0	0	0	8	0	0	8
- likwidacji	0	0	0	0	74	0	74
Umorzenie na dzień 31.12.2019	0	867	884	357	1 595	0	3 703
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	1 424	48	52	43	27	1 594

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 01.01.2018-31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2018	0	428	912	322	1 629	146	3 437
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	8	101	153	8	270
- nabycia środków trwałych	0	0	8	101	26	8	143
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	127	0	127
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	60	127	187
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	60	0	60
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	127	127
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2018	0	428	920	423	1 722	27	3 520
Umorzenie na dzień 01.01.2018	0	126	830	241	1 577	0	2 774
Zwiększenia, z tytułu:	0	99	45	55	77	0	276
- amortyzacji	0	99	45	55	77	0	276
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	60	0	60
- likwidacji	0	0	0	0	60	0	60
Umorzenie na dzień 31.12.2018	0	225	875	296	1 594	0	2 990
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2018	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	0	203	45	127	128	27	530

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	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe		
27							27

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

Nie występują

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

Nie występują

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2019	0	66	52	1 539	12	0	1 669
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	163	0	0	163
- nabycia	0	0	0	163	0	0	163
Zmniejszenia, z tytułu:	0	13	0	0	12	0	25
- zbycia	0	13	0	0	0	0	13
- likwidacji	0	0	0	0	12	0	12
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2019	0	53	52	1 702	0	0	1 807
Umorzenie na dzień 01.01.2019	0	15	33	1 122	12	0	1 182
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	10	163	0	0	173
- amortyzacji	0	0	10	163	0	0	173
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	12	0	12
- likwidacji	0	0	0	0	12	0	12
Umorzenie na dzień 31.12.2019	0	15	43	1 285	0	0	1 343
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	38	9	417	0	0	464

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 1.01.2018 - 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2018	0	66	52	1 427	12	28	1 585
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	118	0	0	118
- nabycia	0	0	0	118	0	0	118
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	6	0	28	34
- zbycia	0	0	0	0	0	28	28
- likwidacji	0	0	0	6	0	0	6
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2018	0	66	52	1 539	12	0	1 669
Umorzenie na dzień 01.01.2018	0	15	23	920	12	0	970
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	10	208	0	0	218
- amortyzacji	0	0	10	208	0	0	218
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	6	0	0	6
- likwidacji	0	0	0	6	0	0	6
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2018	0	15	33	1 122	12	0	1 182
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2018	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	0	51	19	417	0	0	487

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2019 – 31.12.2019 r oraz w okresie od 01.01.2018 – 31.12.2018

Nie występują

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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	299	397
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	165	90
Razem	464	487

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

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych

Nie występują

Nota 14. WARTOŚĆ FIRMY

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Juvenes Sp. z o.o.	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	23 975	23 975

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

W prezentowanym okresie zmiana wartości firmy nie wystąpiła.

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

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

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

Połączenia jednostek gospodarczych

W 2019 oraz w 2018 roku nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi.

Nota 15. 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		
- aportu nieruchomości		
- aktywowanych późniejszych nakładów		
- inne zwiększenia - modyfikacja modelu wyceny		
- zysk netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	0
- zbycia nieruchomości		
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów		
- strata netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		
- inne zmniejszenia (zmiana metody konsolidacji)		
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	182	182

Nota 16. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Stan na początek okresu	139 162	128 612
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	4 064	18 587
udział w wyniku jedn. współkontrolowanych	4 064	17 759
- korekty konsolidacyjne		828
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	48 886	8 037
udział w wyniku jedn. współkontrolowanych	1 471	8 037
- korekty konsolidacyjne	47 415	0
Stan na koniec okresu	94 340	139 162

Oznaczenie spółek wycenianych metodą praw własności:

Symbol spółki	Skrócona nazwa spółki	Udział w aktywach netto na dzień 31.12.2019
S1	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. S.K.A.	0,28%
S2	Zarządanie Sezam Sp. z o.o. (*)	100,00%
S3	Zarządanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k. (*)	100,00%
S4	Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	40,00%
S5	NPU Sp. z o.o. S.K.A	40,32%
S6	PW Sp. z o.o. Sp. k.	44,99%

(*) W trakcie okresu objętego niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa objęła całkowitą kontrolę nad spółkami Zarządanie Sezam Sp. z o.o. (S2) oraz Zarządanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp k. W efekcie na dzień 31 grudnia 2019 obie spółki nie są już wyceniane metodą praw własności i są prezentowane w obu tabelach (poniżej i powyżej) dla zachowania spójności danych.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

Symbol spółki	Udział w aktywach netto na 31.12.2018	Zmiana metody konsolidacji	Zmiana udziału w aktywach netto	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.12.2019
S1	301	0	0	0	301
S2	1	0	-1	0	0
S3	46 263	-30 012	887	-17 138	0
S4	89 015	0	3 177	-265	91 927
S5	3 582	0	-1 470	0	2 112
S6 (*)	0	0	0	0	0
Razem	139 162	-30 012	2 593	-17 403	94 340

(*)

Grupa na dzień 31 grudnia 2019 r. posiada udział w spółce PW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (w tabeli powyżej – S6, dalej „PW”) w wysokości 44,99%, która to spółka realizuje projekt Roma Tower i jest właścicielem nieruchomości, na której powstaje wspomniany projekt. Zgodnie z uzgodnionym pomiędzy partnerami modelem biznesowym projektu Roma Tower, na obecnym etapie udział faktyczny Grupy w aktywach netto jest nieistotny ze względu na wczesny etap realizacji inwestycji.

Wskazane spółki z Grupy ponoszą nakłady na realizację ściśle określonych prac na rzecz projektu Roma Tower, w szczególności prac architektoniczno – projektowych oraz prac związanych z kompleksowym zarządzaniem projektem deweloperskim („project management”).

Zestawienie skróconych informacji finansowych dotyczących spółek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności na podstawie sprawozdań finansowych tych spółek:

	Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	NPU Sp. z o.o.o S.K.A	PW Sp. z o.o. Sp. k. (*)
aktywa obrotowe	39 857	4 137	3 015
aktywa trwale	575 185	1 599	49 403
zobowiązania krótkoterminowe	21 023	7	14 403
zobowiązania długoterminowe	504 041	0	10 030
przychody	46 657	0	182
wynik finansowy z działalności kontynuowanej	-27 384	-125	-7 351

środki pieniężne i ekwiwalenty	30 068	15	1 168
krótkoterminowe zobowiązania finansowe	13 346	0	10 802
długoterminowe zobowiązania finansowe	500 253	0	10 030
amortyzacja	13 889	0	0
umorzenie na dzień 31.12.2019	22 345	0	7
przychody z tyt. odsetek	12	25	25
koszty odsetek	8 786	0	491

Kategorie: wynik finansowy z działalności zaniechanej po opodatkowaniu, inne całkowite dochody – nie wystąpiły

Na dzień 31 grudnia 2019 spółki Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. (S2) i Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k. (S3) są konsolidowane metodą pełną i dlatego nie są uwzględnione w powyższej tabeli.

Nota 17. AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH NIE OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ

Nie występują

Nota 18. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

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

Nie występują

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

Nie występują

Nota 21. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	2019-12-31	2018-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	48 639	10 090
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	0	17 004
Nabyte obligacje wyceniane w zamortyzowanym koszcie	0	1 100
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	15 517	13 501
Pozostałe	47	91
Razem	64 203	41 786

Inwestycje krótkoterminowe	2019-12-31	2018-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	11 540	47 845
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		0
Razem	11 540	47 845

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	2019-12-31	2018-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	63 723	60 979
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 544	3 044
Suma netto udzielonych pożyczek	60 179	57 935
- długoterminowe	48 639	10 090
- krótkoterminowe	11 540	47 845

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 c.d.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2019		60 179				
Serenus Sp. z o.o.	13 535	28 074	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
CPK Sp. z o.o. Sp.k. - od BBID	19 885	20 565	3,125%	3,010%	2021-06-30	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od PD7	6 760	7 755	8,00%	8,00%	2020-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od PD6	2 800	3 044	8,00%	8,00%	2020-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łąński Sp. z o.o.	515	546	WiBOR6M + marża	7,78%	2020-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	265	133	6,00%	6,00%	2020-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	52	3,00%	3,00%	2020-06-30	bez zabezpieczeń
Inne drobne	10	10	5,00%	5,00%	2020-03-31	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2018		57 935				
Serenus Sp. z o.o.	12 535	27 417	10,00%	10,00%	2021-12-31	hipoteka
Immobiliana Fund	18 082	18 171	10,00%	10,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od PD7	5 265	5 775	8,00%	8,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń

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	Zaliczki na poczet nabycia akcji i udziałów	Pozostałe zobowiązania finansowe
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	aktywa finansowe wyceniane w zamortyz. koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyz. koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyz. koszcie	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamort. koszcie
Stan na początek okresu	13 501	57 935	1 100	17 004	117 525
Zwiększenia	2 016	6 204	0	3 695	22 406
Zakup aktywów			0		
Udzielenie pożyczek		2 820			
Emisja obligacji					15 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		2 741		3 636	7 406
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	2 016			59	
Inne –przejęcia aktywów		643			
Zmniejszenia	0	3 960	1 100	20 699	44 851
Sprzedaż aktywów					
Spłata pożyczek udzielonych		3 460		20 480	
Spłata kredytów i pożyczek					
Odpisy z tytułu utraty wartości		500			
Wykup obligacji i spłata odsetek					44 851
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS				219	
Inne –przekwalifikowania			1 100		
Stan na koniec okresu	15 517	60 179	0	0	95 080

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

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 22. ZAPASY

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

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	7 345	165 816
Produkty gotowe	63 552	294
Towary	30 172	0
Zapasy brutto	101 069	166 110
Odpisy aktualizujące stan zapasów	15 471	15 462
Zapasy netto	85 598	150 648

W roku 2019 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania. Wartość zapasów których wykorzystania / sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2019 wynosi ok 11 milionów złotych.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zapasy w okresie od 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	materiały	półprodukty i produkcja w toku	produkty gotowe	towary	Razem
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	0	0	5 938	0	5 938
Odpisy wartości zapasów ujęte jako koszt w okresie	0	16 319	0	19 081	35 400
Odpisy wartości zapasów odwrócone w okresie	0	0	0	0	0

Analiza wiekowa zapasów

Nie dotyczy

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na 01.01.2019	0	15 168	294	0	15 462
Zwiększenia w tym:	0	16 319	0	19 081	35 400
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		16 319		19 081	35 400
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	0	31 487	37	3 867	35 391
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów		31 487	37	3 867	35 391
- przemieszczenia					0
Stan na 31.12.2019	0	0	257	15 214	15 471
Stan na 01.01.2018	0	17 858	455	0	18 313
Zwiększenia w tym:	0	1 614	3	0	1 617
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		1 614	3		1 617
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	0	4 304	164	0	4 468
- wykorzystanie odpisów		4 304	164		4 468
Stan na 31.12.2018	0	15 168	294	0	15 462

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

Nota 23. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Należności handlowe	4 045	1 339
- od jednostek powiązanych	34	563
- od pozostałych jednostek	4 011	776
Odpisy aktualizujące	100	184
Należności handlowe brutto	4 145	1 523

Należności handlowe nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-dniowy termin płatności.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019– 31.12.2019 R.

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

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Jednostki powiązane		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu		
Zwiększenia, w tym:		
Zmniejszenia w tym:		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek powiązanych na koniec okresu		
Jednostki pozostałe		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	184	183
Zwiększenia, w tym:	0	1
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne		1
Zmniejszenia w tym:	84	0
- wykorzystanie odpisów aktualizujących		
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	0	0
- zakończenie postępowań	84	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	100	184
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	100	184

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	104	187
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	100	183
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej	4	4

Wiekowanie należności handlowych

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2019							
Należności z tytułu dostaw i usług	4145	2328	1690	1	16	4	106
odpisy aktualizujące	-100	0	0	0	0	0	-100

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

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 ściągalne				
			< 60 dni (*)	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
Macierz rezerw w %		0,50%	2%	3%	5%	25%	50%
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2019	20	12	4	0	1	1	3
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2018	11	5	4	1	0	0	1

(*) w kalkulacji odpisu kwotę należności w kategorii „Przeterminowane do 60 dni” tj. 1.690 zł – pomniejszono o otrzymane w styczniu 2020 spłaty w wys. 1.513 tys. zł od Amber Sp. z o.o.

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

Nota 24. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Pozostałe należności, w tym:	7 499	3 267
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	1 301	969
- z tytułu kaucji zatrzymanych	115	1 500
- środki zatrzymane na rachunkach Escrow w związku z rozliczeniem transakcji sprzedaży nieruchomości	5 964	
- inne	119	798
Odpisy aktualizujące	341	114
Pozostałe należności brutto	7 840	3 381

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Pozostałe należności, w tym:	7 499	3 267
od jednostek powiązanych		0
od pozostałych jednostek	7 499	3 267
Odpisy aktualizujące	341	114
Pozostałe należności brutto	7 840	3 381

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 25. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Ubezpieczenia majątkowe	18	4
Prenumerata czasopism	6	4
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej	67	118
Media (energia, ogrzewanie, woda)	8	10
Reklama	9	15
Opłaty do rozliczenia przy sprzedaży lokali	159	174
Prowizje rozliczane w czasie	492	764
Pozostałe usługi rozliczane w czasie	243	118
Aktywa z tytułu umów z klientami	477	660
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0	27
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 479	1 894

Nota 26. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	8 999	6 185
kasa w PLN	1	1
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	5 791	4 948
środki na rachunkach prowadzonych w walutach	3 207	1 236
Inne środki pieniężne:	4 757	2 127
Środki pieniężne w drodze	0	0
Lokaty overnight	4 727	1 990
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	30	137
Inne aktywa pieniężne:	62	61
Środki w funduszu rynku pieniężnego	62	61
Środki na rachunkach developerskich	0	0
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	0	0
Razem	13 818	8 373

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Grupa wykorzystuje zakup jednostek uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego jako ekwiwalent lokat krótkoterminowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 13.818 tysięcy PLN (31 grudnia 2018 roku: 8.373 tysięcy 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 ekwiwalenty w PLN	10 611	7 137
Środki pieniężne i ekwiwalenty w innych walutach	3 207	1 236
Razem	13 818	8 373

Nota 27. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy - struktura

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)*

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

Żadna z serii nie jest uprzywilejowana. Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 5 PLN i zostały w pełni opłacone. W trakcie 2019 nastąpiło scalenie akcji w stosunku 10:1.

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%

Nota 28. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej został pomniejszony o kwotę 17.788 tys. zł przeznaczoną na pokrycie straty z ubiegłego roku.

Nota 29. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	2019-12-31	2018-12-31
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	49 578	67 366
Kapitał zapasowy	143 314	145 924
Pozostały kapitał rezerwowy	6 121	4 000
Akcje własne (-)	-290	-1 525
RAZEM	198 723	215 765

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Razem
2019-01-01	67 366	145 924	2 475	215 765
Zwiększenia w okresie	0	-2 610	3 356	746
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia w ramach programu zakończonego w czerwcu 2019	0	0	-326	-326
Rozliczenie i zamknięcie programu nabycia akcji własnych - umorzenie akcji i obniżenie kapitału zakładowego oraz kapitału zapasowego o nadwyżkę koszty zakupu nad wartością nominalną		-489		-489
Skorygowanie kapitału zapasowego o kwotę wykorzystaną na zakup akcji własnych w ramach zakończonego programu		1 851		1 851
Utworzenie kapitału rezerwowego na kolejny program nabywania akcji własnych w celu umorzenia		-3 972	3 972	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia w ramach programu rozpoczętego w lipcu 2019			-290	-290
Zmniejszenia w okresie	17 788	0	0	17 788
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	17 788			17 788
2019-12-31	49 578	143 314	5 831	198 723
2018-01-01	67 366	145 924	3 129	216 419
Zwiększenia w okresie	0	0	-654	-654
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-654	-654
Przeniesienia na zakup akcji własnych			0	0
Zmniejszenia w okresie	0	0	0	0
Przeniesienia na zakup akcji własnych		0		0
2018-12-31	67 366	145 924	2 475	215 765

Nota 30. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

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

Nota 31. KAPITAŁ PRZYPADAJĄCY NA AKCJONARIUSZY NIEKONTROLUJĄCYCH

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Na początek okresu	10 296	10 609
Korekta błędów z lat ubiegłych	0	0
Wpłaty udziałowców do spółek	1	0
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	-10 296	-313
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	0	0
Na koniec okresu	1	10 296

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

Podział kapitału przypadającego na akcjonariuszy niekontrolujących:

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Realty 2 Management Sp. z o.o Projekt Developerski 10 SKA	0	10 189
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	106
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.	0	1
Projekt Rybaki-Łańsk Sp.z o.o. Sp.k.	1	0
Razem	1	10 296

Zmiana kapitału przypadającego na akcjonariuszy niekontrolujących w trakcie 2019 roku wynika z poniższych operacji:

- zmiana formy prawnej (poprzednio spółka komandytowo-akcyjna, obecnie spółka komandytowa) i odkupienie przez BBI Development ogółu praw i obowiązków w Realty 2 Management Sp. z o.o. Sp. k.

- rozwiązanie Immobilia Fund i przejęcie ogółu praw i obowiązków w Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.

- odkupienie udziału w Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Na początek okresu	10 296	10 609
Korekta błędów z lat ubiegłych	0	0
Wpłaty udziałowców do spółek	1	0
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	-10 296	-313
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	0	0
Na koniec okresu	1	10 296

Nota 32. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	230	45 792
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Suma kredytów i pożyczek, w tym	230	45 792
- długoterminowe	0	8 628
- krótkoterminowe	230	37 164

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	230	37 164
Kredyty i pożyczki długoterminowe	0	8 628
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	0	8 628
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	0	0
- płatne powyżej 5 lat	0	0
Kredyty i pożyczki razem	230	45 792

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
NPU Sp. z o.o. SKA	172	178	2,00%	2020-12-31	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	52	52	WIBOR 3M	2020-05-13	weksel
RAZEM	224	230			

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2018

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
MTP Sp. z o.o. PD1 SKA	60	66	3,00%	2018-12-31	brak (*)
Supersam Sp. z o.o.	5 000	5 844	6,00%	2019-03-31	weksel, egzekucja k.c.
NPU Sp. z o.o. SKA	173	176	2,00%	2019-04-16	brak
CM 1 Sezam Sp. z o.o. (3 umowy łącznie)	30 965	31 078	10,00%	2019-12-31 (**)	zastaw cywilny, zastaw rejestrowy i poręczenie
Zarządanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k.	8 400	8 628	5,00%	2020-12-31	brak
RAZEM	44 598	45 792			

(*) pożyczka spłacona w styczniu 2019

(**) terminy spłaty pożyczek są uzależnione od warunków wyszczególnionych w umowach i mogą ulec zmianie

Struktura walutowa kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2019		31.12.2018	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	52	52	14 538	14 538
EUR	42	178	7 268	31 254
Kredyty i pożyczki razem	x	230	x	45 792

Nota 33. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	2019-12-31	2018-12-31
zobowiązania leasingowe	582	150
obligacje - wyceniane w zamortyzowanym koszcie	95 080	117 525
zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem zobowiązania finansowe	95 662	117 675
- długoterminowe	55 339	77 469
- krótkoterminowe	40 323	40 206

Zobowiązania leasingowe

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	543	81
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	39	69
- od roku do pięciu lat	39	69
- powyżej pięciu lat	0	0
Zobowiązania leasingowe razem	582	150

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

Obligacje

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Obligacje krótkoterminowe	0	4 414
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	95 080	113 111
Razem obligacje	95 080	117 525
- długoterminowe	55 300	77 400
- krótkoterminowe	39 780	40 125

Typ transakcji	Emitent	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
					nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2019							95 080
Obligacje krótkoterminowe	Realty 2 Management Sp.z o.o.	sierpień 17	2019-12-27	4 000	WIBOR 6M + 5,5%	7,31%	0
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 20	2020-01-31	37 100	WIBOR 6M +	7,59%	38 265,00
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 20	2021-02-22	40 300	WIBOR 6M +	7,54%	41 390,00
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 20	2022-02-22	15 000	WIBOR 6M +	7,89%	15 425,00
Wg stanu na dzień 31.12.2018							117 525
Obligacje krótkoterminowe	Realty 2 Management Sp.z o.o.	sierpień 17	2019-12-27	4 000	WIBOR 6M + 5,5%	7,31%	4 414
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 16	2019-02-22	22 000	WIBOR 6M + 5,0%	6,90%	22 535
Obligacje 3-letnie (*)	BBI Development S.A.	luty 17	2020-01-31	47 700	WIBOR 6M + 5,8%	7,75%	49 187
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 18	2021-02-22	40 300	WIBOR 6M + 5,75%	7,71%	41 389

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 34. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Zwiększenie udziału w spółkach współkontrolowanych	0	0
Pozostałe	49	12
Razem	49	12

Nota 35. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Zobowiązania handlowe	2 331	4 883
Wobec jednostek powiązanych	31	681
Wobec jednostek pozostałych	2 300	4 202

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
2019-12-31	2 331	1 524	474	105	190	27	11
Wobec jednostek powiązanych	31	31	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	2 300	1 493	474	105	190	27	11
2018-12-31	4 883	3 813	553	122	386	0	9
Wobec jednostek powiązanych	681	117	122	117	325	0	0
Wobec jednostek pozostałych	4 202	3 696	431	5	61	0	9

Nota 36. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	1 675	1 025
Podatek VAT	1 569	870
Podatek dochodowy od osób fizycznych	37	59
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	69	93
Podatek pobrany u źródła	0	0
Pozostałe	0	3
Pozostałe zobowiązania	973	1 382
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	4	7
Inne zobowiązania, w tym kaucje	969	1 375
Bierne rozliczenia międzyokresowe	197	100
Razem pozostałe zobowiązania	2 845	2 507

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
2019-12-31	2 841	2 841	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	2 841	2 841	0	0	0	0	0
2018-12-31	2 507	2 507	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	2 507	2 507	0	0	0	0	0

Nota 37. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 38. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Jednostka dominująca 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 39. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU

Wyszczególnienie	31.12.2019		31.12.2018	
	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	557	543	84	81
W okresie od 1 do 5 lat	39	39	71	69
Powyżej 5 lat	0	0	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	596	582	155	150
Przyszły koszt odsetkowy	14	x	5	x
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	x	582	x	150
krótkoterminowe	x	543	x	81
długoterminowe	x	39	x	69

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
Santander Leasing S.A. (d. BZ WBK Leasing)	SV5/004/2015	153	153	zł
Impuls Leasing	18/01457/LO	101	101	zł
Bletwood Investment Sp. z o.o.		1 041	242	Euro

Finansujący	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Santander Leasing S.A. (d. BZ WBK Leasing)	2020-02-20	6	możliwość zakupu
Impuls Leasing	2021-02-15	71	możliwość zakupu
Bletwood Investment Sp. z o.o.	2020-11-15	505	

Przedmioty leasingu finansowego na dzień 31.12.2019

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów			Razem
	Umowy najmu	Środki transportu	Oprogramowanie	
Samochody osobowe		7		7
Oprogramowanie AutoCad			119	119
prawo użytkowania powierzchni biurowej	498			498
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	0	7	119	126

Nota 40. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Dotacje	0	0
Przychody przyszłych okresów	61 806	60 127
Dyskonto przejętych wierzytelności		
Zaliczki na poczet sprzedaży lokali - dotyczy umów z klientami	61 743	58 609
Przychody z usług reklamowych rozliczone w czasie	63	126
Zaliczka na poczet sprzedaży gruntu	0	1 392
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	61 806	60 127
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	61 806	60 127

Ujawnienia dotyczące umów z klientami zgodnie z MSSF 15

Zmiana stanu zobowiązań z tyt. otrzymanych zaliczek do umów z klientami	01.01.2019 - 31.12.2019
Stan zobowiązań na początek okresu	58 609
Zaliczki otrzymane w trakcie okresu	11 116
Zrealizowane przychody z umów z klientami	-7 459
Zwroty nadpłat, rozwiązanie umów bez realizacji	-523

Wartość niespełnionych zobowiązań do wykonania świadczenia z umów z klientami wg lat rozliczenia	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
w okresie 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	8 428	2 528
w okresie między 13 a 24 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	5 744	699
w okresie między 25 a 36 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	1 150	480
Łącznie	15 322	3 707

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

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

Nota 41. 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

Grupa 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 i nie została utworzona.

Zmiana stanu rezerw na świadczenie pracownicze

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2019	341
Utworzenie rezerwy	171
Koszty wypłaconych świadczeń	0
Rozwiązanie rezerwy	365
Stan na 31.12.2019, w tym:	147
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	147
Stan na 01.01.2018	492
Utworzenie rezerwy	779
Koszty wypłaconych świadczeń	62
Rozwiązanie rezerwy	868
Stan na 31.12.2018, w tym	341
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	341

Nota 42. POZOSTAŁE REZERWY

	2019-12-31	2018-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	1 275	0
Rezerwa na roszczenia podwykonawców i nabywców	523	500
Rezerwa na spodziewane koszty procesowe dot. sporu z podwykonawcami	125	
Rezerwa na NOWY SEZAM	13 907	0
Razem, w tym:	15 830	500
- długoterminowe	1 275	0
- krótkoterminowe	14 555	500

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa na roszczenia	Rezerwy na koszty procesowe	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2019	0	500	0	0	500
Utworzone w ciągu roku obrotowego	1 275	23	125	0	1 423
Rozpoznane jako efekt zmiany metody konsolidacji	0	0	0	24 517	24 517
Wykorzystane	0	0	0	10 610	10 610
Rozwiązane	0	0	0	0	0
Stan na 31.12.2019, w tym:	1 275	523	125	13 907	15 830
- długoterminowe	1 275	0	0	0	1 275
- krótkoterminowe	0	500	125	0	625
Stan na 01.01.2018	0	500	0	0	500
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	0	0	0
Wykorzystane	0	0	0	0	0
Rozwiązane	0	0	0	0	0
Stan na 31.12.2018, w tym:	0	500	0	0	500
- długoterminowe	0	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	500	0	0	500

Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych sprzedanych produktów (mieszkań). Wysokość rezerwy została oszacowana na podstawie dostępnej wiedzy i dokumentacji inwestycji przez wykwalifikowany personel.

Rezerwa restrukturyzacyjna

Nie występuje.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

Rezerwa na roszczenia i koszty procesowe

W trakcie 2019 Grupa utworzyła rezerwy na spodziewane koszty procesowe dotyczące sporu z jednym z podwykonawców. Spór został opisany w nocie nr 52 „Sprawy sądowe”

Inne rezerwy

W pozycji „Inne rezerwy” wykazano rezerwy utworzone w związku ze zrealizowaniem transakcji sprzedaży nieruchomości „Centrum Marszałkowska” w czerwcu 2019 roku. Rezerwy obejmowały spodziewane i uzgodnione z nabywcą nieruchomości koszty do których pokrycia zobowiązana została spółka Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k. , w szczególności:

- Zwrot określonej części opłaty za niewynajęte powierzchnię w sprzedanym budynku
- Koszty wykończenia (fit-out) powierzchni biurowej i handlowej przeznaczonej na wynajem
- Koszty komercjalizacji pozostałej do wynajęcia powierzchni
- Pozostałe koszty o zbliżonym charakterze

W okresie od lipca (po sprzedaży nieruchomości) do grudnia 2019 znaczna część utworzonych wcześniej rezerw została wykorzystana zgodnie z założeniami. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej rezerwy zostaną wykorzystane przed końcem 2020 roku.

Nota 43. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Grupa należą obligacje kuponowe zmiennie procentowe, kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz zaciągnięte pożyczki o stałej lub zmiennej stopie procentowej. Podstawowym celem tych instrumentów jest pozyskanie środków na działalność Grupy Kapitałowej. Grupa 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 Grupę działalnością. Podstawowym ryzykiem na jakie narażona jest Grupa jest ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych, głównie stawki WIBOR 1 – i 6-miesięcznej, stanowiących referencyjne stawki odniesienia dla oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy. Grupa nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi

Ryzyko stopy procentowej

Największy ewentualny wpływ na wynik Grupy, mogą wywierać koszty finansowe obsługi wyemitowanych obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu, opartych na stawce WIBOR 6-miesięcznej oraz tych zaciągniętych pożyczek które zostały zawarte ze zmienną stopą procentową. Na dzień przeprowadzenia wyceny Grupa nie miała zaciągniętych pożyczek ze zmienną stopą procentową. Grupa przeprowadziła analizę wpływu ryzyka zmiany bazowej stopy procentowej; wyniki tej analizy zostały uwzględnione w tabeli poniżej.

Na dzień przeprowadzenia analizy tj na 31.12.2019 Grupa nie miała w portfelu istotnych kwotowo udzielonych pożyczek ze zmienną stopą procentową, stąd też ekspozycja na ryzyko dotyczące aktywów finansowych jest ograniczona przede wszystkim do wyemitowanych obligacji.

	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	-1	-1	-1	-1
- należności z tyt. dostaw i usług				
- nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	0
Odpis na zapasy (zwiększenie stopy procentowej oznacza konieczność zwiększenia odpisu				
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
wyemitowane obligacje	-50	-50	-55	-55
otrzymane kredyty i pożyczki				
zobowiązania handlowe i inne				

Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe dotyczy przede wszystkim projektów biurowo-handlowych, gdzie zakładany kurs Euro stanowi jeden z elementów wpływających na wycenę zdyskontowanych przepływów finansowych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych. Na dzień 31 grudnia 2019 ryzyko kursowe dotyczy również udzielonych i otrzymanych pożyczek które są nominowane w walucie innej niż waluta

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

sprawozdania. Poniższa analiza została przeprowadzona dla pożyczek w Euro i pokazuje ekspozycję na ryzyko otrzymania bądź konieczności spłaty kwoty odpowiednio niższej lub wyższej niż wykazana w bilansie

Poniższa tabela pokazuje szacunkowy wpływ zmiany kursu Euro o +/- 3% względem kursu przyjętego do wyceny na dzień 31.12.2019 oraz na dzień 31.12.2018, odpowiednio 4,2585 i 4.3 zł / Euro.

	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%			
Zmiana wycen udziałów w spółkach konsolidowanych metodą praw własności	8 525	8 525	10 984	10 984
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	616	616		
Zobowiązania finansowe - pożyczki otrzymane wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-6	-6	-938	-938

Ryzyko cen towarów

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

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko kredytowe obejmuje ryzyko niewypłacalności dłużników Grupy Kapitałowej (dalej: „Grupy”) lub niemożności wypełnienia przez nich swoich zobowiązań wobec Grupy. Ryzyko to związane jest z potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmateriałizować się w postaci: częściowej spłaty pożyczek, istotnego opóźnienia w spłacie pożyczek lub braku spłaty pożyczek.

Grupa finansuje niektóre przedsięwzięcia developerskie poprzez udzielanie pożyczek. Spłata pożyczek uzależniona jest od kondycji finansowej pożyczkobiorców wynikającej z efektywności i terminowości realizacji przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć developerskich może być brak możliwości wywiązania się pożyczkobiorcy z części lub całości zaciągniętych zobowiązań. Sytuacja taka może nastąpić np. w przypadku, gdy wpływy gotówkowe z przedsięwzięcia nie pokryją wszystkich zobowiązań, a BBID nie zabezpieczy należności wynikających z umów pożyczek 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 Grupy, realizujący przedsięwzięcia developerskie, na skutek problemów z zarządzaniem inwestycjami, opóźnieniami w realizacji inwestycji w stosunku do ustalonych terminów spłaty kredytów bankowych, niemożności udzielenia wsparcia finansowego przez Jednostkę Dominującą 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 Grupa - 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 Grupa udziela pożyczek (czy też obejmuje instrumenty finansowe), w przeważającej większości, wyłącznie spółkom celowym realizującym konkretne projekty deweloperskie, w których realizację jest bezpośrednio włączona (a w większości przypadków de facto sama je realizuje), w tym w dużej mierze spółkom zależnym i stowarzyszonym. Jednostka dominująca 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 Jednostka Dominująca 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 Grupa 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.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)

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), Grupa może na bieżąco szacować swoje ryzyko kredytowe. Wysokie prawdopodobieństwo wpływu środków do pożyczkobiorców przekłada się na niskie ryzyko kredytowe po stronie Grupy. 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 Grupa 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.

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

1. Pożyczki udzielone przez BBI Development SA spółce Serenus Sp z o.o. (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2019 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. Pożyczka udzielona BBI Development S.A. dla Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k. (dalej – CPK Sp. z o.o. Sp.k) (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2019 r. 20.565 tys zł)

Pożyczka (przejęta przez BBI Development S.A. po rozwiązaniu IMMOBILIA Fund SICAV SIF) została udzielona w celu sfinansowania projektów deweloperskich realizowanych przez CPK Sp. z o.o. Sp.k (część biurowo - komercyjna projektu Centrum Praskie Koneser, realizowana wspólnie z Liebrecht & Wood). Spółka aktywnie monitoruje sposób wykorzystania udzielonej pożyczki oraz współzarządza sfinansowanymi pożyczką projektami deweloperskimi celem zapewnienia terminowego zwrotu pożyczek.

3. Pożyczki udzielone spółce PW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. („PW”) przez : a) Realty 4 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 SKA (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2019 r. : 7.755 tys zł), b) Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k. (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2019 r. : 3.044 tys zł)

Pożyczka wymieniona w a) została udzielona celem sfinansowania nakładów w ramach realizowanego przez pożyczkodawcę projektu Roma Tower, przy czym Spółka nie wyklucza skonwertowania jej na wkład do wspomnianego projektu deweloperskiego. Pożyczka wymienione w pkt b) pełni funkcję tymczasowego finansowania projektu Roma Tower przez grupę BBI Development i jej spłata jest przewidziana z pomostowego finansowania przedsięwzięcia Roma Tower. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania, PW zawarła umowę przedmiotowego finansowania i w części je uruchomiła, w związku z czym Grupa nie identyfikuje istotnych ryzyk związanych ze spłatą pożyczek a) i b)

4. Posiadane instrumenty finansowe w Skyline Residences S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2019 r. : 15.516,7 tys zł)

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
2019-12-31							
Należności z tytułu dostaw i usług	4145	2328	1690	1	16	4	106
odpisy aktualizujące	-100	0	0	0	0	0	-100
Pozostałe należności	7840	7 840					
odpisy aktualizujące	-341	-341					
Udzielone pożyczki	63723	63 723					
odpisy aktualizujące	-3544	-3 544					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13818	13 818					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe							
odpisy aktualizujące							
2018-12-31							
Należności z tytułu dostaw i usług	1528	1120	206	9	3	0	190
odpisy aktualizujące	-189	0	0	0	0	0	-189
Pozostałe należności	3381	3 381					
odpisy aktualizujące	-114	-114					
Udzielone pożyczki	60979	60 979					
odpisy aktualizujące	-3044	-3 044					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8373	8 373					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe							
odpisy aktualizujące							

Ryzyko związane z płynnością

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

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

Z uwagi na charakter działalności Grupy Emitenta jako podmiotu, realizującego długoterminowe (wieloletnie) projekty deweloperskie, często w formule wspólnych przedsięwzięć, do specyficznych dla Emitenta działań związanych z dywersyfikacją źródeł finansowania, służącą zarządzaniu ryzykiem płynności należy zaliczyć :

- finansowanie komercyjnych przedsięwzięć deweloperskich w modelu kredytu budowlanego (zapewniającego finansowanie wszystkich kosztów projektu) i wyższego kwotowo od niego kredytu inwestycyjnego – konwersja kredytu budowlanego na inwestycyjny zapewnia Emitentowi nadwyżkę finansową, możliwą do wykorzystania jeszcze przed sprzedażą danego przedsięwzięcia komercyjnego docelowemu inwestorowi, a zatem pozwalającą na wcześniejsze wycofanie części kapitału zaangażowanego w przedsięwzięcie
- przyśpieszanie uzyskiwania wpływów finansowych z długoterminowych przedsięwzięć poprzez ich strukturyzowanie w taki sposób, aby spółki z grupy Emitenta mogły odpłatnie wykonywać, na zasadach rynkowych, istotne usługi na rzecz wspomnianych projektów, w szczególności prace architektoniczne, projektowe czy project management
- w przypadku projektów realizowanych wspólnie z inwestorami zewnętrznymi lub przy negocjacji transakcji sprzedaży gotowego projektu deweloperskiego, tam gdzie jest to możliwe, strukturyzowanie transakcji w sposób umożliwiający uzyskanie dla Emitenta zaliczek, przedpłat, opcji sprzedaży udziałów, etc.
- w przypadku zaciąganych pożyczek, tam gdzie jest to możliwe, Emitent negocjuje i uzgadnia elastyczne harmonogramy spłaty, przewidujące możliwość wydłużania terminów spłat
- stosowne zarządzanie wielkościami dokonywanych emisji / spłat obligacji korporacyjnych Emitenta oraz terminami nowych emisji w celu dostosowania przyszłych zobowiązań do planowanych harmonogramów realizacji projektów deweloperskich

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)**

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

	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
2019-12-31			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0	230	0
Wyemitowane obligacje	39 780	0	55 300
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	157	386	39
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	5 176	746	49
- od jednostek powiązanych			
Razem:	45 113	1 362	55 388

	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
Należności handlowe i pozostałe	4 045	7 499	
Należności z tytułu pożyczek		11 540	48 639
Środki pieniężne	13 819		
Środki z emisji obligacji pozyskane w 1 kw. 2020	12 000		
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2020	8 536		
Środki pozyskane ze sprzedaży działek w projekcie "Małe Błonia" - kwota netto	10 168		
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW			94 340
Zwrot z pozostałych instrumentów finansowych	232	4 723	12 582
Razem:	48 800	23 762	155 561

Nota 44. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższe tabele przedstawiają porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych, 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 dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	0	0	0	0	
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	64 203	41 786	64 203	41 786	
- pożyczki udzielone	48 639	10 090	48 639	10 090	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- nabyte obligacje	0	1 100	0	1 100	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- akcje i udziały	15 517	13 501	15 517	13 501	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	47	17 095	47	17 095	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0	0	0	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	15 585	49 184	11 540	49 184	
- pożyczki udzielone	11 540	47 845	11 540	47 845	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności z tytułu dostaw i usług	4 045	1 339	4 045	1 339	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 818	8 373	13 822	8 373	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	13 756	8 312	13 756	8 312	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- środki w funduszu pieniężnym	62	61	66	61	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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:	95 892	163 467	95 892	163 467	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	0	8 628	0	8 628	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	230	37 164	230	37 164	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- 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	39 780	40 125	39 780	40 125	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zobowiązania z tytułu leasingu - łącznie	582	150	582	150	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	49	12	49	12	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	49	12	49	12	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	5 176	7 390	5 176	7 390	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Zabezpieczenia

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Nie występują

Wartość godziwa powyższych kontraktów kształtowała się następująco:

Nie dotyczy

Zabezpieczenie wartości godziwej

Nie występują

Nota 45. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

Spółka prowadzi monitorowanie stanu kapitałów przy wykorzystaniu wskaźników :

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

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

Zasady Grupy stanowią, by powyższe wskaźniki kształtowały się powyżej poziomu 66% dla kapitałów własnych do całkowitego zadłużenia oraz powyżej 30% dla kapitałów własnych do sumy bilansowej oraz poniżej 45% dla zadłużenia finansowego do sumy bilansowej.

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Oprocentowane kredyty i pożyczki	230	45 792
Wyemitowane obligacje i inne zobowiązania finansowe	95 662	117 675
Zadłużenie finansowe	95 892	163 467
Kapitał własny	128 430	187 065
Suma bilansowa	310 713	421 772
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	134%	114%
Kapitał własny do sumy bilansowej	41%	44%
Zadłużenie finansowe do sumy bilansowej	31%	39%

Nota 46. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Nie występują.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 47. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami stowarzyszonymi, konsolidowanymi metodą praw własności, za bieżący i poprzedni rok obrotowy

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	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
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	0	47	0	0		19		17	0	0	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	2	1	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	17	17	0	0	2	4	1	1	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp, z o.o.												
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	1 350	1 823	0	0	30	81	0	81	583	1 280	0	682
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.												
PW Sp. z o.o. Sp.k	0	0	233	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	10	21	0	0	0	0	0	0	48	9	31	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	0	0	228	22	0	0	0	0	0	0	0	0

Jednostka dominująca całej Grupy

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019– 31.12.2019 R.

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

Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jednostki dominującej jest podana w nocie nr 27.

Jednostki stowarzyszone, w których na dzień 31 grudnia 2019 Grupa jest współnikiem – udział w kapitale własnym

Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp k.	40,00%
NPU Sp.z o.o. SKA	40,32%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	44,99%

Dane finansowe wyżej wymienionych spółek są zaprezentowane w nocie nr 16

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR24

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

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji zawartych w 2019 roku z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24:

Data	Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN
01.01.2019 – 31.12.2019	PD6	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez PD6 powierzchni handlowej	68.330,65 zł brutto plus koszty refaktur za energię 3.504,10 zł
10.12.2019	PD6	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Wpłata przez podmiot powiązany na rzecz PD6 zaliczki na podstawie przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności 5 lokali niemieszkalnych, udziału we współwłasności lokalu garażowego zawartej w 2018 roku aneks z 20.09.2019	50.000,00 zł
11.07.2019	PD6	Członek Zarządu BBI Development S.A.	Zawarcie przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego, udziału we współwłasności lokalu usługowego, udziału we współwłasności lokalu garażowego	2.976.635,83 brutto
23.12.2019	PD6	Członek Zarządu BBI Development S.A.	W wyniku realizacji w/w umowy przedwstępnej został sprzedany lokal niemieszkalny i udział we współwłasności lokalu usługowego	2.886.635,83 brutto
01.01.2019 – 31.12.2019	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	692.243 zł brutto
01.01.2019 – 31.12.2019	Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	57.449 zł brutto

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 48. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) wypłacone przez jednostkę dominującą	1 536	1 536
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze wypłacone przez spółki Juvenes Projekt i Juvenes Serwis	858	863
Nagrody jubileuszowe	0	0
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia długoterminowe	0	0
Razem	2 394	2 399

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dominującej			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	540	540
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	300	300
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	540	540
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	156	156
RAZEM		1 536	1 536
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.			
Rafał Szczepański	Prezes Zarządu	240	240
Krzysztof Tyszkiewicz	Wiceprezes Zarządu	276	276
pozostałi członkowie Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.		168	126
RAZEM		684	642
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.			
Krzysztof Tyszkiewicz	Prezes Zarządu	108	108
pozostałi członkowie Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.		66	113
RAZEM		174	221
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN) jednostki dominującej			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	54	51
Maciej Radziwiłł	Z-ca Przewodniczącego RN	42	40
Artur Lebiecki	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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 49. ZATRUDNIENIE****Przeciętne zatrudnienie (*)**

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zarząd	8	8
Administracja	9	9
Dział sprzedaży	4	6
Pion produkcji	9	16
Pozostali	1	1
Razem	31	40

Rotacja zatrudnienia (*)

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Liczba pracowników przyjętych	1	0
Liczba pracowników zwolnionych	10	1
Razem	-9	-1

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

Nota 50. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji
Rzeczowe aktywa trwałe	0	0	0	0
Wartości niematerialne	0	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	0
Zapasy	0	0	304	
RAZEM	0		304	

Nota 51. PRZYCHODY UZYSKIWANE SEZONOWO, CYKLICZNIE LUB SPORADYCZNIE

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

Nota 52. SPRAWY SĄDOWE

Wg najlepszej wiedzy Emitenta, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. są stroną następujących postępowań sądowych o kwocie sporu ok 1 mln zł lub wyższej:

- a) cywilne postępowanie sądowe przeciwko Juvenes-Projekt sp. z o.o. z powództwa jednego z podwykonawców usług architektonicznych o zapłatę wynagrodzenia. Postępowanie wszczęto we wrześniu 2017 roku. Wartość przedmiotu sporu: 964.313,68 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 16 marca 2017 roku. Juvenes-Projekt sp. z o.o. kwestionuje w całości zarówno zasadność, jak i wysokość świadczenia. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne określenie czasu trwania i rezultatu dalszego postępowania. Postępowanie toczy się obecnie w I instancji. Niezależnie od powyższego Zarząd Juvenes-Projekt sp. z o.o. zdecydował o utworzeniu rezerwy w wysokości 500 tys. zł na pokrycie ewentualnych roszczeń. Rezerwa jest wykazana w notcie 42 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- b) cywilne postępowanie sądowe przeciwko jednemu z wykonawców robót budowlanych wszczęte z powództwa spółki Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 sp. k. (dalej: „PD6”) o zapłatę kwoty 1.100.000 zł z weksla wystawionego przez pozwanego wykonawcę na zabezpieczenie roszczeń PD6 z tytułu niewykonania/nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane. Pozew został wniesiony w marcu 2020 roku. Sprawa została skierowana do postępowania nakazowego i jest na bardzo wczesnym etapie procesu. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne określenie czasu trwania i rezultatu dalszego postępowania.

- c) cywilne postępowanie sądowe przeciwko jednemu z wykonawców robót budowlanych wszczęte z powództwa PD6 o zapłatę kary umownej w kwocie 1.095.788 zł z tytułu niewykonania/nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane. Pozew został wniesiony w kwietniu 2020 roku. Sprawa jest na zupełnie początkowym etapie procesu. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne określenie czasu trwania i rezultatu dalszego postępowania.

Nota 53. ROZLICZENIA PODATKOWE

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Na podstawie przeprowadzonych analiz Kierownictwo Jednostki Dominującej uznało że nie ma podstaw do tworzenia rezerwy na dodatkowe zobowiązania podatkowe.

Nota 54. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy

Nota 55. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej:

- W dniu 31 stycznia 2020 roku, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji Jednostka Dominująca 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. Jednostka Dominująca 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 Grupę, potencjalne skutki samej pandemii, jak również powyższych ograniczeń prawnych mogą oddziaływać na Grupę poprzez realizowane przez poszczególne spółki celowe należące do Grupy projekty deweloperskie.

Grupa rozpoznała wstępnie ryzyka operacyjne, które w jej ocenie mogą mieć, w perspektywie kolejnych kilku miesięcy, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Główne rozpoznane ryzyko jest związane ze spadkiem lub opóźnieniem przychodów uzyskiwanych w drugim i trzecim kwartale 2020 r. przez spółkę stowarzyszoną - 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, Grupa 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 Grupy, 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 Grupy, potencjalny wpływ opisanego ryzyka nie wskazuje na istnienie istotnej niepewności w zakresie kontynuowania działalności Grupy 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 należącej do Grupy (tj. Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Deweloperski 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 Grupy skala tego zjawiska nie stanowi jednakże istotnego negatywnego ryzyka finansowego dla Grupy z uwagi na znacznie zaawansowany (ponad 80%) proces przenoszenia własności lokali mieszkalnych. W ocenie Grupy opisane tu ryzyko nie wskazuje na istnienie istotnej niepewności w zakresie kontynuowania działalności Grupy ani też spółki celowej realizującej wspomniane przedsięwzięcie.

Grupa 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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)**

administracyjnych w projektach deweloperskich. Jednakże skala tego potencjalnego opóźnienia według oceny Emitenta również nie wskazuje na istnienie istotnej niepewności w zakresie kontynuowania działalności Grupy ani też poszczególnych spółek celowych, realizujących projekty wymagające wspomnianych decyzji administracyjnych.

Nota 56. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występuje

Nota 57. 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
- za badanie rocznych sprawozdań jednostek stowarzyszonych (*)	0	10
RAZEM	118	128

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

Nota 58. 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	45 792	117 525	0	150
Przepływy pieniężne				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane wpłaty	20 614	15 000	0	0
Spłata zobowiązań	-5 726	-36 600	-304	-605
Spłata odsetek	-436	-8 394	0	-42
Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, zobowiązanie z tyt.prowizji, pożyczka bez wpływu środków)	124	0	304	1 041
Eliminacja pożyczek wewnątrz Grupy z powodu zmiany metody konsolidacji pożyczkodawcy	-62 456			
Naliczenie odsetek	2 739	7 549	0	42
Wpływ różnic kursowych	-421	0	0	-4
Stan na koniec okresu	230	95 080	0	582

Objaśnienia do wybranych, nietypowych pozycji ze sprawozdania z przepływów pieniężnych:

- Kwota wydatku 75.572 tys. zł opisana jako „Przepływy związane z VAT uwzględnia przede wszystkim zapłatę podatku VAT wynikającego ze sprzedaży nieruchomości.
- Kwota 96.079 tys. zł opisana jako „Inne wpływy inwestycyjne - zmiana metody konsolidacji” wynika z dokonanej w trakcie roku objętego niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zmiany metody konsolidacji spółek „Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.” oraz „Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Spółka Komandytowa. W efekcie pojawiła się konieczność rozpoznania stanu środków pieniężnych w obu spółkach na dzień rozpoznania zmiany.

Obie zaprezentowane powyżej transakcje uwzględnione w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za okres kończący się 31 grudnia 2019 miały charakter jednorazowy.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ 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)**

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 notce nr 26.

Nota 59. KLASY AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

			Wartość godziwa określana w oparciu o:		
			ceny notowane na aktywnym rynku	istotne dane obserwowalne	istotne dane nieobserwowalne
Klasa aktywów / zobowiązań	Data wyceny	Razem	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wycenione w wartości godziwej		182		182	
Nieruchomości inwestycyjne (nota 15):		182		182	
wynajmowane lokale mieszkalne	2019-12-31	182		182	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (nota 21)	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 2020r.

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