



SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development S.A.

ZA ROK 2020

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki:

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

II. Czas trwania Jednostki:

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 01 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku dla rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. Skład organów Jednostki według stanu na dzień 31.12.2020 r.:

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

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

Zmiany w składzie organów zarządzających Spółki:

W prezentowanym okresie nie wystąpiły zmiany w składzie organów zarządzających Spółką.

V. Firma audytorska:

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

VI. Prawnicy (wybrane kancelarie):

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

VII. Banki:

mBank S.A.

VIII. Notowania na rynku regulowanym:

1. Informacje ogólne:

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

2. System depozytowy – rozliczeniowy:

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

3. Kontakty z inwestorami:

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

IX. Oświadczenie Zarządu

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

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

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej. Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku.

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

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

X. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 kwietnia 2021 roku.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat	nota	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019
Przychody operacyjne, w tym:	1,2	5 830	4 857
Przychody ze sprzedaży usług		5 830	4 857
Koszt własny sprzedaży	2,3	-741	-884
Wynik brutto na sprzedaży		5 089	3 973
Koszty sprzedaży	2,3	-28	-74
Koszty ogólnego zarządu	2,3	-6 545	-6 403
Pozostałe przychody operacyjne	4	193	12
Pozostałe koszty operacyjne	4	-141	-183
Wynik na działalności operacyjnej		-1 432	-2 675
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	5	47 911	0
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	5	709	2 293
Przychody finansowe	5	832	2 034
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	5	-947	-57 197
Koszty finansowe	5	-10 707	-12 303
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		36 366	-67 848
Podatek dochodowy	6	673	2 119
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		37 039	-65 729
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7		
Zysk (strata) netto		37 039	-65 729
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		3,65	-6,46
Rozwodniony za okres obrotowy		3,65	-6,46
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		3,65	-6,46
Rozwodniony za okres obrotowy		3,65	-6,46
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)		0,00	0,00

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019
Zysk (strata) netto		37 039	-65 729
Inne dochody całkowite		0	0
Suma dochodów całkowitych	10,11	37 039	-65 729

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	stan na 31.12.2020 r.	stan na 31.12.2019 r.
Aktywa trwałe		196 351	195 357
Rzeczowe aktywa trwałe	12	1 816	646
Wartości niematerialne	13	401	474
Nieruchomości inwestycyjne	14	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	15	127 631	147 174
Pozostałe aktywa finansowe	17	66 321	46 881
Aktywa obrotowe		9 854	42 505
Zapasy	18	0	0
Należności handlowe	19	1 763	1 613
Pozostałe należności	20	506	3 657
Pozostałe aktywa finansowe	17	1 000	33 072
Rozliczenia międzyokresowe	21	734	966
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	5 851	3 197
AKTYWA RAZEM		206 205	237 862

PASYWA	nota	stan na 31.12.2020 r.	stan na 31.12.2019 r.
Kapitał własny		119 699	82 661
Kapitał zakładowy	23	50 946	50 946
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	24,26	0	38 712
Akcje własne	25,26	-290	-290
Pozostały kapitał zapasowy	26	25 883	52 901
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	26	6 121	6 121
Niepodzielony wynik finansowy	27	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu		37 039	-65 729
Zobowiązanie długoterminowe		30 491	57 688
Kredyty i pożyczki	28	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	29	28 773	55 300
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	1 718	2 388
Zobowiązania krótkoterminowe		56 015	97 513
Kredyty i pożyczki	28	13 188	32 722
Pozostałe zobowiązania finansowe	29	41 971	40 291
Zobowiązania handlowe	31	323	513
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	400
Pozostałe zobowiązania	32	243	23 307
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	36	0	63
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	37	209	147
Pozostałe rezerwy	38	81	70
PASYWA RAZEM		206 205	237 862

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych (*)	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2020 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2020	50 946	38 712	52 901	5 831	0	-65 729	82 661
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	50 946	38 712	52 901	5 831	0	-65 729	82 661
Umorzenie akcji własnych							0
Przeniesienia na pods. uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych							0
Korekta zaokrągleń			-1				-1
Podział zysku / pokrycie straty netto		-38 712	-27 017			65 729	0
Zysk (strata) netto						37 039	37 039
Kapitał własny na dzień 31.12.2020 r.	50 946	0	25 883	5 831	0	37 039	119 699
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2019 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2019	52 308	48 254	55 511	2 475	0	-9 542	149 006
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	52 308	48 254	55 511	2 475	0	-9 542	149 006
Umorzenie akcji własnych	-1 362		1 362				0
Przeniesienia na pods. uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych			-3 972	3 972			0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-616			-616
Podział zysku / pokrycie straty netto		-9 542				9 542	0
Zysk (strata) netto						-65 729	-65 729
Kapitał własny na dzień 31.12.2019 r.	50 946	38 712	52 901	5 831	0	-65 729	82 661

(*) Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych jest już skorygowany o akcje własne nabyte do dnia bilansowego.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-2 770	-2 889
Wydatki związane z realizacją projektu Złota 44	-91	-614
Otrzymane należności	6 944	5 950
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	0	11
Odsetki otrzymane od pożyczek	3 024	1 536
Udzielone pożyczki	-2 575	-1 645
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	11 355	3 152
Przepływy netto z tyt. VAT	-502	38
Wynajem powierzchni biurowej	-435	-599
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-656	-858
Pozostałe przepływy	-3 048	-2 806
Gotówka z działalności operacyjnej	11 246	1 276
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-394	-876
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 852	400
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	17 354	38 857
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	12 362	15 857
Otrzymane zaliczki na poczet podziału zysku	4 992	23 000
Wydatki	1 428	5 135
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	18	73
Wydatki na aktywa finansowe	1 410	5 062
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	15 926	33 722
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	20 536	15 600
Kredyty i pożyczki	8 536	600
Emisja dłużnych papierów wartościowych	12 000	15 000
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	44 660	48 729
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	616
Spłaty kredytów i pożyczek	706	6 694
Wykup dłużnych papierów wartościowych	37 100	32 600
Płatność z tyt. leasingu	539	555
Odsetki	6 161	7 960
Inne wydatki finansowe	154	304
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-24 124	-33 129
D. Przepływy pieniężne netto razem	2 654	993
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	2 654	993
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	80	6
F. Środki pieniężne na początek okresu	3 197	2 204
G. Środki pieniężne na koniec okresu	5 851	3 197

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej „MSSF UE”.

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

Sporządzając roczne sprawozdanie finansowe za rok 2020 Spółka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2019, 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 2020 roku. W 2020 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2020 r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 lub później:

- a) 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 wpłynęła na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Spółki. W 2020 roku Spółka nie dokonywała transakcji objętych zakresem MSSF 3, stąd zmiana nie miała wpływu również na dane za rok bieżący.

- 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.

Zmiany nie wpłynęły na sprawozdania finansowe Spółki, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbliżone z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

- c) 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 nie wpłynęły na sprawozdanie finansowe Spółki

- d) Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7
Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach przyjąć, że zmiana stóp referencyjnych miałaby nie nastąpić i dlatego nie będzie ona miała wpływu na spełnienie wymogów rachunkowości zabezpieczeń.
Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. W związku z tym, że Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, zmiana nie ma wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Standardy i interpretacje opublikowane i przyjęte przez RMSR, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2020 i ich wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki:

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2020 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską

a) Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

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

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

b) Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Spółka analizuje wpływ zmian na jej sprawozdania finansowe.

c) Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:

- MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
- MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
- MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
- MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Spółka nie zakończyła analizy ich wpływu na sprawozdanie finansowe.

d) Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż. Spółka szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

e) Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację. Spółka nadal szacuje wpływ zmiany na jej sprawozdanie finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

f) Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37. Spółka szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

g) Zmiana MSSF 16 „Leasing”

W związku z pandemią COVID-19 Rada MSR wprowadziła uproszczenie zezwalające na nieocenianie, czy zmienione przyszłe przepływy wynikające z ulg otrzymanych od leasingodawców, spełniających warunki określone w standardzie, są „zmianą leasingu” w myśl MSSF 16. W związku z tym, że ulgi otrzymane przez Spółkę nie spełniają warunków określonych w standardzie, Spółka nie będzie stosować uproszczenia, zatem zmiana nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku (z możliwością wcześniejszego stosowania).

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

h) Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16

W związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.) Rada MSR wprowadziła kolejne zmiany do zasad rachunkowości instrumentów finansowych:

- w przypadku wyceny w zamortyzowanym koszcie zmiany szacowanych przepływów wynikające bezpośrednio z reformy IBOR będą traktowane tak, jak zmiana zmiennej stopy procentowej, a więc bez ujęcia wyniku,
- nie będzie konieczności zakończenia powiązania zabezpieczającego, jeżeli jedyną zmianą są skutki reformy IBOR, a pozostałe kryteria stosowania rachunkowości zabezpieczeń są spełnione; zmiana reguluje, jak należy uwzględnić alternatywną stopę w powiązaniu zabezpieczającym,
- jednostka będzie zobligowana ujawnić informacje o ryzykach wynikających z reformy oraz o tym, jak zarządza przejściem na alternatywne stopy referencyjne.

Spółka nie zakończyła jeszcze szacowania wpływu zmiany na jej sprawozdania finansowe. Reforma IBOR dotyczy następujących instrumentów otwartych na 31 grudnia 2020 roku:

- obligacje wyemitowane przez Spółkę, oprocentowane WIBOR 6M plus marża (szczegółowo opisane nocie nr 29)

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

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

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 31.12.2020 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Do dnia sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za 2020 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.

W wyniku pandemii COVID-19, zarówno w kraju jak i za granicą zostały wprowadzone ograniczenia prawne mające na celu przeciwdziałanie rozprzestrzenianiu się koronawirusa. Wspomniane ograniczenia, z częściowymi, przejściowymi złagodzeniami w drugim i trzecim kwartale 2020 r., miały zastosowanie do końca 2020 r. oraz w 2021 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania. Jak wynika z analiz przeprowadzonych przez Spółkę, potencjalne skutki samej pandemii, jak również powyższych ograniczeń prawnych mogą oddziaływać na Emitenta nie bezpośrednio, a poprzez realizowane przez niego, w odrębnych spółkach celowych, projekty deweloperskie.

Emitent rozpoznał wstępnie ryzyka operacyjne, które w jego ocenie mogą mieć, w perspektywie kolejnych kilku miesięcy, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta. Główne rozpoznane ryzyko jest związane ze spadkiem lub opóźnieniem przychodów uzyskiwanych w drugim, trzecim i czwartym kwartale 2020 r. przez spółkę stowarzyszoną Emitenta - Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp. k. (dalej: „CPK”) z tytułu czynszów najmu powierzchni handlowych zlokalizowanych w Warszawie, przy Placu Konesera, której CPK jest właścicielem – przedmiotowe ryzyko wynika z faktu, iż część działalności CPK polega na wynajmowaniu powierzchni komercyjnej pod działalność gastronomiczną i handlową, która z uwagi na obecne regulacje w zakresie przeciwdziałania rozprzestrzenienia się koronawirusa i wprowadzony stan epidemii została poważnie ograniczona; w szczególności w przypadku dalszego przedłużania się stanu epidemii oraz ograniczeń w handlu z tym związanych istnieje ryzyko niewypłacalności najemców bądź wycofywania się ich z zawartych umów, regulowania czynszów najmu z dużym opóźnieniem lub składania wniosków o obniżenie czynszów lub czasowe zawieszenie ich płatności. Dodatkowo trwający stan epidemii nadal uniemożliwia działalność hotelu oraz centrum konferencyjno-wystawienniczego. Z uwagi na fakt, iż Centrum Praskie Koneser obejmuje poza powierzchniami czysto handlowymi lub gastronomicznymi również inne rodzaje powierzchni, w tym w znaczącej części biurową, Emitent ocenia, że ryzyko obniżenia przychodów CPK z działalności operacyjnej uznać należy wprawdzie za istotne, jednakże nie na tyle, aby zagrażało ono działalności, a w szczególności płynności finansowej tego podmiotu, biorąc również pod uwagę fakt zawarcia umowy najmu hotelu ze stałym czynszem. Według szacunków Emitenta, hipotetyczny, roczny spadek przychodów ze szczególnie narażonych na ryzyko, wymienionych powyżej, segmentów Centrum Praskiego Koneser (czyli handlu, gastronomii i centrum konferencyjno-wystawienniczego) o 10% skutkowałby spadkiem rocznego przychodu całego projektu o około 3,74%, a utrata jednomiesięcznego przychodu ze wspomnianych segmentów przełożyłaby się na spadek rocznego przychodu poniżej 3,12%. Według oceny Emitenta, potencjalny wpływ opisanego ryzyka nie wskazuje na istnienie istotnej niepewności w zakresie kontynuowania działalności Emitenta ani też spółki celowej realizującej wspomniane przedsięwzięcie

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

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

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

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

Prezentacja sprawozdań z uwzględnieniem segmentów działalności

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

Przychody i koszty działalności operacyjnej

Przychody z umów z klientami

Spółka ujmuje przychody w taki sposób, aby odzwierciedlić realizację usług na rzecz klienta w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego spółka jest uprawniona w zamian za świadczenie usług zgodnie z zawartymi umowami.

Przychody są rozpoznawane w momencie spełnienia lub w trakcie spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składników aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów.

Przychody z inwestycji w spółki celowe

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

Odsetki

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

Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

Podatki dochodowe - podatek odroczony

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

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

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.
- Odpisy na utratę wartości aktywów finansowych nie są podstawą do utworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego tak długo jak nie jest wysoce prawdopodobne że odpis zostanie rozliczony podczas transakcji.

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek 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)

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwość wyegzekwowania tytułu prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego 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
Urządzenia biurowe oraz pozostałe środki trwałe	3-5 lat
Środki transportu	5 lat
Komputery	2-4 lata
Inwestycje w obcych środkach trwałych	10 lat

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

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

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

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

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane w wartości godziwej.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

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

Leasing

Spółka jako leasingobiorca

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

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

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

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

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

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

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

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

Okres leasingu

Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Spółka 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 Spółka skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Spółka 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 Spółki,
- 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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

Instrumenty finansowe

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

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

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

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

Aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka zalicza:

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

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

Przychody z tytułu odsetek ustalanych metodą efektywnej stopy procentowej Spółka ujmuje w wyniku w odrębnej pozycji.

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R. **(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

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 Spółka nie posiadała aktywów finansowych kwalifikujących się do tej kategorii wyceny.

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

Do tej kategorii zaliczane są:

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

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

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

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

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

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

Spółka przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 180 dni.

Zobowiązania finansowe

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

- Kredyty i pożyczki
- Pozostałe zobowiązania finansowe,
- Zobowiązania handlowe
- Pozostałe zobowiązania

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Na dzień nabycia Spółka wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Spółka 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 Spółka zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Kapitały własne

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

Rezerwy

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

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

Zobowiązania handlowe i pozostałe

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

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

zobowiązania finansowego Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstałe z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania obejmują w szczególności zobowiązania z tytułu podatków oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są wg zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Wyplata dywidend

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

b) Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto. Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

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

IV. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

a) Profesjonalny osąd i niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Ustalenie wysokości oczekiwanych strat kredytowych

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Stawki amortyzacyjne

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

V. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

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

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Spółki prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami	5 830	4 857
SUMA przychodów ze sprzedaży	5 830	4 857
Pozostałe przychody operacyjne	193	12
Wynik na przejęciu aktywów netto spółki komandytowej	47 911	0
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	709	2 293
Pozostałe przychody finansowe	832	2 034
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	55 475	9 196
Przychody z działalności zaniechanej	0	0
SUMA przychodów ogółem	55 475	9 196

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

Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	2 626	1 959
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	2 631	2 255
Przychody z tytułu usług administracyjnych	573	643
SUMA przychodów z umów z klientami	5 830	4 857

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 zarządzania projektami deweloperskimi składają się przychody z usług świadczonych na różnych etapach projektów inwestycyjnych takie jak wynagrodzenie za sporządzenie i aktualizację dokumentacji finansowej, wynagrodzenie za uczestnictwo kluczowego personelu w negocjacjach handlowych, koordynacja polityki marketingowej i public relations itp.

Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich obejmują wynagrodzenie za koordynację polityki sprzedaży, udostępnienie kluczowego personelu, udostępnienie zasobów IT niezbędnych

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 z których przychód jest rozpoznawany w momencie przekazania przyręczzonego 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 Spółka nie rozpoznaje aktywa ani zobowiązania z tego typu umów, powstają jedynie należności.

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 Spółki dotyczą większości realizowanych umów sposób rozpoznawania przychodów jest zgodny z fakturowaniem i nie prowadzi do rozpoznawania aktywa i zobowiązania z tytułu umów. Spółka otrzymuje wynagrodzenie z tego typu umów po rozpoznaniu przychodów.

Spółka realizuje przede wszystkim umowy, których cena transakcyjna wynika bezpośrednio z umowy i nie zawiera elementu zmiennego.

Spółka dokonuje przypisania ceny transakcyjnej do poszczególnych części umowy, jeżeli umowa zawiera więcej niż jedno zobowiązanie do świadczenia usług (umowy złożone). W takich przypadkach Spółka bierze pod uwagę takie czynniki jak charakter dóbr

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

i usług, ich wzajemną zależność jeśli chodzi o możliwość ich dostarczenia (fazy projektu inwestycyjnego) oraz warunki wynagrodzenie (czy istnieje egzekwowne prawo do wynagrodzenia za pracę ze wszystkich rozpoczętych faz projektu na moment odstąpienia od umowy).

Spółka może ponosić koszty związane z wykonaniem umów. Koszty te Spółka ujmuje zgodnie ze standardem MSR 2 *Zapasy*.

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły.

Nota 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Analiza segmentów działalności została zamieszczona w notce nr 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Poniższa nota prezentuje koszty w układzie rodzajowym

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Amortyzacja	703	746
Zużycie materiałów i energii	187	231
Usługi obce	2 791	2 965
Podatki i opłaty	48	75
Wynagrodzenia	2 733	2 491
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	253	266
Pozostałe koszty operacyjne	599	587
Razem koszty operacyjne	7 314	7 361

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Koszty najmu i eksploatacji niezakwalifikowane jako leasing	323	327
Usługi audytorskie	137	120
Usługi prawne i doradcze	1 135	1 249
Usługi księgowo	459	458
Telefon, Internet	95	117
Usługi zarządzania projektami deweloperskimi	0	0
Usługi PR / relacje z inwestorami	248	271
Pozostałe	394	423
Razem usługi obce	2 791	2 965

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

KOSZTY AMORTYZACJI I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH UJĘTE W RZIS

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	703	745
Amortyzacja środków trwałych	646	689
Amortyzacja wartości niematerialnych	57	56
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Wynagrodzenia	2 733	2 491
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	253	266
Koszty świadczeń emerytalnych		
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia		
Opcje na akcje przyznane członkom Zarządu i kadry kierowniczej		
Pozostałe świadczenia pracownicze		
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	2 986	2 757
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	406	427
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	13	24
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	2 567	2 306

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Zysk ze zbycia majątku trwałego	0	6
Zysk ze sprzedaży nakładów inwestycyjnych	0	0
Otrzymane ulgi i dotacje związane z epidemią	72	0
Spisanie przedawnionych zobowiązań	114	0
Pozostałe	7	6
Razem	193	12

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Utrata wartości środków trwałych	42	0
Utrata wartości aktywów obrotowych	10	4
Koszt uzupełnienia niedoborów przy scaleniu akcji	45	171
Przekazane darowizny	40	0
Pozostałe	4	8
Razem	141	183

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Przychody z tytułu odsetek od lokat	1	11
Przychody z odsetek od pożyczek	709	2 293
Przychody z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	818	2 016
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	13	7
Wynik na przejściu aktywów netto spółki komandytowej	47 911	0
Razem	49 452	4 327

W trakcie 2020 roku najważniejszym wydarzeniem wpływającym na wysokość przychodów finansowych i w rezultacie na wynik netto było rozwiązanie jednej ze spółek komandytowych w której Emitent miał większościowe udziały. Chodzi o podmiot Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Spółka Komandytowa, który w 2020 roku rozpoznał zysk z udziału w spółce Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. Spółka Komandytowa. Podsumowanie tej transakcji jest przedstawione poniżej.

Wynik na rozwiązaniu spółki komandytowej	01.01.2020 - 31.12.2020
Aktywa netto rozwiązywanej spółki komandytowej	49 112
Wartość wkładu wniesionego do rozwiązywanej spółki	1 201
Różnica stanowiąca wynik na rozwiązaniu spółki komandytowej	47 911

W wyniku opisanej powyżej transakcji rozwiązania spółki komandytowej rozliczeniu poprzez tzw. konfuzję uległy zobowiązania Emitenta wobec rozwiązywanej spółki z tytułu zaciągniętych pożyczek oraz zaliczek otrzymanych z tyt. podziału zysku rozwiązywanej spółki.

Koszty finansowe	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Koszty z tytułu odsetek	6 949	8 277
Odsetki od leasingu finansowego	20	39
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach podporządkowanych	3 737	3 706
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	947	57 197
Pozostałe	1	281
Razem	11 654	69 500

Na podstawie przeprowadzonych testów Spółka utworzyła odpis na utratę wartości akcji podmiotu zależnego, Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k. w wysokości 2.881 tys. zł.

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

Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Serenus Sp. z o.o. - udzielone pożyczki	0	343
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp. k. - udzielone pożyczki	947	56 854
Razem	947	57 197

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

01.01.2020 - 31.12.2020	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	1	709		-1958	-5011	0	-6259
Wycena do wartości godziwej			818				818
Utworzenie odpisów aktualizujących		-947					-947
Razem zysk/strata	1	-238	818	-1 958	-5 011	0	-6 388

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

01.01.2019 - 31.12.2019	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki udzielone	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki zaciągnięte	Pozostałe zobowiązania finansowe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu odsetek	11	2 293		-985	-7328	-3	-6012
Wycena do wartości godziwej			2016				2016
Utworzenie odpisów aktualizujących		-57 197					-57197
Razem zysk/strata	11	-54 904	2 016	-985	-7 328	-3	-61 193

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 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 2020 i 2019 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Bieżący podatek dochodowy	3	-1 236
Dotyczący roku obrotowego	0	-1 236
Korekty dotyczące lat ubiegłych	3	0
Odroczony podatek dochodowy	670	3 355
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	670	3 355
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	673	2 119

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

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

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Zysk przed opodatkowaniem	36 366	-67 848
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki	6 910	-12 891
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:		
Udział w wyniku podatkowym spółek komandytowych	0	9 403
Przychodów nie poglegających opodatkowaniu	-8 345	-533
Kosztów niestanowiących koszt. uzysk. przychodów	1 432	11 780
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	0	-6 523
Zmiana aktywa na podatek odroczony z tytułu ujemnych różnic przejściowych	-235	-4
Zmiana rezerwy na podatek odroczony z tytułu dodatnich różnic przejściowych	-435	-3 351
Podatek dochodowy	-673	-2 119
Zastosowana średnia stawka podatkowa	-1,9%	3,1%

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2019-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2020-12-31
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	147	62	0	209
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	4 073	8 045	-6 881	5 237
Pozostałe rezerwy	70	136	-125	81
Suma ujemnych różnic przejściowych	4 290	8 243	-7 006	5 527
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	815	1 566	-1 331	1 050

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego c.d.

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2019-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2020-12-31
Przeszacowanie aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie	6 515	0	0	6 515
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	10 342	735	-3 024	8 053
Suma dodatnich różnic przejściowych	16 857	735	-3 024	14 568
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	3 203	140	-575	2 768

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 050	815
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 768	3 203
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-1 718	-2 388

Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie występuje.

Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

Działalność kontynuowana i zaniechana

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:

Wyliczenie zysku na jedną akcję - założenia	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Zysk netto z działalności kontynuowanej	37 039	-65 729
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	37 039	-65 729
Efekt rozwodnienia - nie występuje	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	37 039	-65 729

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019 (*)
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	10 135 993	10 166 966
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych - nie występuje		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	10 135 993	10 166 966

(*) 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 2020 i 2019 – odpowiednio 53.172 akcji (już po scaleniu) i 2.636.258 akcji (przed scaleniem). To uproszczenie nie wpłynęło na wyliczenie zysku (straty) przypadającego na jedną akcję.

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

Nie występują.

Nota 10. UJAWNIECIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Struktura własnościowa

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Własne	6	141
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	1 810	505
Razem	1 816	646

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

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2020 - 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2020	0	1 430	475	275	245	27	2 452
Zwiększenia, z tytułu:	0	1 839	4	0	0	0	1 843
- nabycia środków trwałych			4	0	0	0	4
- zawartych umów leasingu		1 839					1 839
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	462	121	170	27	780
- sprzedaży							0
- likwidacji			462	121	170	27	780
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2020	0	3 269	17	154	75	0	3 515
Umorzenie na dzień 01.01.2020	0	841	470	268	227	0	1 806
Zwiększenia, z tytułu:	0	618	6	7	15	0	646
- amortyzacji		618	6	7	15		646
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	462	121	170	0	753
- sprzedaży							0
- likwidacji			462	121	170		753
- inne							0
Umorzenie na dzień 31.12.2020	0	1 459	14	154	72	0	1 699
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2020	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 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	0	1 810	3	0	3	0	1 816

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

Środki trwałe w budowie

Nie występują

Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto

Nie występują

Prawa do użytkowania środków trwałych

Środki trwałe	2020-12-31			2019-12-31		
	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Nieruchomości	2 879	1 069	1 810	1 041	543	498
Maszyny i urządzenia			0			0
Środki transportu	153	153	0	153	146	7
Pozostałe środki trwałe			0			0
Razem	3 032	1 222	1 810	1 194	689	505

Amortyzacja leasingowanych nieruchomości w 2020 roku wyniosła 527 tys. zł (2019: 543 tys. zł) amortyzacja leasingowanych środków transportu w 2020 roku wyniosła 7 tys. zł (2019: 31 tys. zł) Pozostałe informacje dotyczące umów leasingu są ujawnione w notcie nr 35

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresach 01.01.2020 – 31.12.2020 r. oraz 01.01.2019 – 31.12.2019

Nie występują

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 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 01.01.2020-31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Wartość firmy	Inne ²	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2020	0	40	0	447	264	0	0	751
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
- nabycia		0		0			0	0
- inne (rozponanie umowy najmu w ramach MSSF 16)	0						0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	183	0	0	0	183
- likwidacji				183		0	0	183
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2020	0	40	0	264	264	0	0	568
Umorzenie na dzień 01.01.2020	0	0	0	277	0	0	0	277
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	57	0	0	0	57
- amortyzacji	0	0	0	57	0	0	0	57
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	167	0	0	0	167
- likwidacji	0	0	0	167	0	0	0	167
Umorzenie na dzień 31.12.2020	0	0	0	167	0	0	0	167
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	0	40	0	97	264	0	0	401

¹ Wytworzone we własnym zakresie

² Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

¹ Wytworzone we własnym zakresie,

² Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresach 01.01.2020 – 31.12.2020 r. oraz 01.01.2019 – 31.12.2019

Nie występują

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Struktura własności

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Własne	427	474
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	427	474

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

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych

Nie występują

WARTOŚĆ FIRMY PRZEJĘTA W RAMACH POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Juvenes Sp. z o.o.	264	264
Wartość firmy (netto)	264	264

Zmiany stanu wartości firmy

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	264	264
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	264	264
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	0	0
Wartość firmy (netto)	264	264

Połączenia jednostek gospodarczych

W latach 2020 oraz 2019 nie wystąpiły transakcje połączenia z innymi jednostkami. Opisane w Nocie nr 5 rozwiązanie spółki komandytowej połączone z przejęciem aktywów i zobowiązań nie spełnia kryteriów zaliczenia do „połączeń jednostek gospodarczych” wynikających z MSSF 3

Nota 14. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	182	182
Zwiększenia stanu, z tytułu:	0	0
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	0
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	182	182

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 15. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych wycenianych wg ceny nabycia

Udziały w jednostkach podporządkowanych	2020-12-31	2019-12-31
jednostek zależnych	55 890	75 433
jednostek stowarzyszonych	71 741	71 741
Razem	127 631	147 174

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Stan na początek okresu	75 433	163 836
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	5 295	24 186
- połączenia jednostek gospodarczych	0	0
- przejęcia aktywów w rozwiązanej spółce komandytowej	784	0
- reklasyfikacja	0	21 776
- objęcia nowych akcji i udziałów	4 511	2 410
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	24 838	112 589
- likwidacja jednostki zależnej	1 201	0
- reklasyfikacja	0	93 465
- obniżenie kapitału zakładowego	19 900	15 417
- odpis na utratę wartości inwestycji	3 737	3 707
Stan na koniec okresu	55 890	75 433

Utworzone w 2020 r. i 2019 r. odpisy na utratę wartości inwestycji w podziale na jednostki

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	2 881	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	836	0
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	0	3 707
Stan na koniec okresu	3 737	3 707

Utworzony w trakcie 2020 roku i wykazany powyżej odpis w wys. 2.881 tys. zł dotyczy inwestycji w spółkę Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k. (dalej: „PD5”). Powodem utworzenia odpisu jest rozliczenie inwestycji „Plac Unii”. Na podstawie przeprowadzonych testów na utratę wartości pozostałych w PD5 aktywów Spółka uznała wartość odzyskiwalną inwestycji w PD5 za zbliżoną do 300 tys. zł. i na tej podstawie utworzony został odpowiedni odpis.

Przesłanką do dokonania odpisu na wartość udziałów w Juvenes Projekt Sp. z o.o. oraz w Juvenes Serwis Sp. z o.o. była analiza prognozowanych przepływów pieniężnych związanych z działalnością obu jednostek. Szczegółowa prognoza została przeprowadzona na okres 3 lat i uzupełniona wartością rezydualną wyliczoną przy stopie dyskonta 7,37%

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach stowarzyszonych

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Stan na początek okresu	71 741	52
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	0	71 689
- reklasyfikacja - dotyczy udziału w Centrum Praskie Koneser Sp.z o.o. Spółka Komandytowa	0	71 689
- objęcia nowych akcji i udziałów	0	0
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	0	0
Stan na koniec okresu	71 741	71 741

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2020 r.

Nazwa spółki, forma prawna	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	151		151	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	102		102	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	105		105	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	180		180	99,96%	99,96%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	1 181		1 181	99,98%	99,98%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	3 185	-2 881	304	99,01%	99,01%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	2 276		2 276	99,99%	99,99%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	24 900		24 900	99,99%	99,99%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	19 520	-19 520	0	99,99%	99,99%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743	-836	25 907	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20	-20	0	100,00%	100,00%	pełna
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	147		147	100,00%	100,00%	pełna
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. z o.o.	637		637	99,99%	99,99%	pełna
Razem inwestycje w jednostkach zależnych			55 890			

Nazwa spółki, forma prawna	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	-13	71
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-3	28
Realty 4 Management Sp. z o.o.	36	64
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	7	2 111
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	-44	1 128
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	-4 925	312
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	6 859	4 297
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	-204	23 064
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	-5 284	-69 008
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	924	4 320
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	-248	-173
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	-2	15
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. z o.o.	809	1 438

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2019 r.

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

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

(*) W wyniku rozwiązania ImmoBila Fund SICAV SIF w grudniu 2019 roku – Emitent objął wkład w spółkach:

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udział we wspólnych przedsięwzięciach

Nie występują

Nota 16. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

Nota 17. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	2020-12-31	2019-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	53 125	31 364
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Nabyte obligacje wyceniane w zamortyzowanym koszcie	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	13 196	15 517
Razem	66 321	46 881

Inwestycje krótkoterminowe	2020-12-31	2019-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	1 000	33 072
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	1 000	33 072

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	2020-12-31	2019-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	123 487	132 851
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	69 362	68 415
Suma netto udzielonych pożyczek	54 125	64 436
- długoterminowe	53 125	31 364
- krótkoterminowe	1 000	33 072

Prezentacja utworzonych odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na poszczególnych pożyczkobiorców

	2020-12-31	2019-12-31
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	65 275	64 328
Serenus Sp. z o.o.	4 087	4 087
Suma netto udzielonych pożyczek	69 362	68 415

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udzielone pożyczki, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2020		54 125				
Serenus Sp. z o.o.	15 635	30 174	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	21 549	22 951	3,125%	3,010%	2022-12-31	brak
R4M Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	475	487	7,50%	7,50%	2021-06-31	brak
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	45 089	460	8%	8%	2021-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	53	3%	3%	2021-12-31	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2019		64 436				
Serenus Sp. z o.o.	13 535	28 074	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	56 444	15 745	8,00%	8,00%	2020-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	19 885	20 565	3,125%	3,010%	2021-06-30	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	52	3,00%	3,00%	2020-06-30	brak

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu instrumentów finansowych zgodnie z klasyfikacją na dzień 31.12.2020 (MSSF 9)

01.01.2020 - 31.12.2020	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki udzielone	Pożyczki zaciągnięte	Pozostałe zobowiązania finansowe
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Stan na początek okresu	15 517	64 436	32 722	95 080
Zwiększenia	802	5 015	13 211	16 981
Zakup aktywów / zaciągnięcie zobowiązań			8 536	
Udzielenie pożyczek		2 575		
Emisja obligacji				12 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		709	1 958	4 981
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	802	1 731	1 718	
Inne – przejście aktywów / zobowiązań			999	
Zmniejszenia	3 123	15 326	32 745	43 219
Sprzedaż/wykup aktywów	3 123			
Splata pożyczek udzielonych		14 379		
Splata kredytów i pożyczek			748	
Odpisy z tytułu utraty wartości				
Wykup obligacji i splata odsetek				43 219
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS		947		
Inne – rozliczenia bezgotówkowe			31 997	
Stan na koniec okresu	13 196	54 125	13 188	68 842

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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	Pożyczki zaciągnięte	Pozostałe zobowiązania finansowe
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Stan na początek okresu	13 501	101 829	18 433	113 111
Zwiększenia	2 016	24 515	21 344	22 152
Zakup aktywów / zaciągnięcie zobowiązań			600	
Udzielenie pożyczek		1 645		
Emisja obligacji				15 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		2 293	985	7 152
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	2 016			
Inne – przejęcie aktywów / zobowiązań		20 577	19 759	
Zmniejszenia	0	61 908	7 055	40 183
Sprzedaż aktywów				
Splata pożyczek udzielonych		4 688		
Splata kredytów i pożyczek			7 033	
Odpisy z tytułu utraty wartości				
Wykup obligacji i splata odsetek				40 183
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS		57 220	22	
Inne –przekwalifikowania				
Stan na koniec okresu	15 517	64 436	32 722	95 080

Dodatkowo w trakcie 2019 Spółka rozliczyła posiadane obligacje o wartości 1.100 tys. zł; na dzień 31 grudnia 2019 nie występowały.

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 18. ZAPASY

Nie występują

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Nie wystąpiła.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 19. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Należności handlowe	1 763	1 613
- od jednostek powiązanych	829	909
- od pozostałych jednostek	934	704
Odpisy aktualizujące	0	0
Należności handlowe brutto	1 763	1 613

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-dniowy termin płatności. Spółka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

Wiekowanie należności handlowych

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
2020-12-31	1 763	1 752	1	1	2	3	4
Wobec jednostek powiązanych	829	818	1	1	2	3	4
Wobec jednostek pozostałych	934	934	0	0	0	0	0
2019-12-31	1 613	1 596	5	2	3	4	3
Wobec jednostek powiązanych	909	902	4	1	1	1	0
Wobec jednostek pozostałych	704	694	1	1	2	3	3

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%	10%	20%
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2020	10	9	0	0	0	0	1
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2019	9	8	0	0	0	0	1

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

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych:

Nie występuje

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Nie występują

Nota 20. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Pozostałe należności, w tym:	506	3 657
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	20	21
- z tytułu dywidend	0	0
- z tytułu zwrotu wkładów od spółek osobowych	0	0
- zaliczki na dostawy	0	2
- z tytułu wpłat na zakup aktywów finansowych	470	3 570
- rozliczenia z pracownikami	2	37
- kaucje i wadła	0	0
- przejęte i sprzedane wierzytelności	0	0
- inne	14	27
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	506	3 657

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Pozostałe należności, w tym:	506	3 657
od jednostek powiązanych	470	3 570
od pozostałych jednostek	36	87
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	506	3 657

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

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 21. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
- ubezpieczenia majątkowe	3	11
- ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	79	67
- nakłady na planowane projekty	363	351
- prowizja od emisji obligacji	238	492
- usługi prawnicze dotyczące lat przyszłych	12	19
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	39	26
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	734	966

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 22. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	5 807	54
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	2 677	54
środki w PLN na rachunkach prowadzonych w walutach	3 130	0
Inne środki pieniężne:	32	3 131
Środki pieniężne w drodze	0	0
Lokaty overnight	0	3 101
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	32	30
Inne aktywa pieniężne:	12	12
Środki w funduszu rynku pieniężnego	12	12
Razem	5 851	3 197

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Spółka wykorzystuje zakup jednostek uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego jako ekwiwalent lokat krótkoterminowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 5.851 tysiące PLN (31 grudnia 2019 roku: 3.197 tysiące PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
lokaty stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych	32	30
Razem	32	30

Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w PLN	2 721	3 197
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w innych walutach	3 130	0
Razem	5 851	3 197

Nota 23. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Liczba akcji w tys sztuk	10 189	10 189
Wartość nominalna akcji w PLN	5,00	5,00
Kapitał zakładowy	50 946	50 946

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze na dzień publikacji sprawozdania finansowego:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Fundusze Quercus TFI SA	994	9,76%	994	9,76%
Nationale-Nederlanden OFE	1 000	9,81%	1 000	9,81%
Maciej Radziwiłł	657	6,45%	657	6,45%
Pozostali	7 538	73,98%	7 538	73,98%
Razem	10 189	100,00%	10 189	100,00%

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

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Kapitał na początek okresu	50 946	52 308
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenia, z tytułu	0	1 362
Umorzenie skupionych akcji własnych	0	1 362
Kapitał na koniec okresu	50 946	50 946

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

Nota 24. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej został pomniejszony o kwotę 38.712 tys. zł przeznaczoną na pokrycie straty z ubiegłego roku.

Nota 25. AKCJE WŁASNE

Od 1 stycznia 2020 do daty publikacji niniejszego raportu rocznego za 2020 r. Spółka nie nabywała akcji własnych. Wg stanu na dzień publikacji raportu rocznego za 2020 Spółka miała nabytych 53.172 akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych obowiązującego od lipca 2019.

Nota 26. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	2020-12-31	2019-12-31
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	0	38 712
Kapitał zapasowy	25 883	52 901
RAZEM	25 883	91 613

Wyszczególnienie zmian (zmniejszenia ze znakiem ujemnym)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych (*)	Wynik finansowy bieżącego okresu	Łącznie kapitał własny Emitenta
Sta na 01.01.2020	50 946	38 712	52 901	5 831	-65 729	82 661
Korekta zaokrągleń	0	0	-1	0	0	-1
Pokrycie straty netto za poprzedni rok	0	-38 712	-27 017	0	65 729	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0		37 039	37 039
Sta na 31.12.2020	50 946	0	25 883	5 831	37 039	119 699

(*) Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych jest już skorygowany o akcje własne nabyte do dnia bilansowego.

Nota 27. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

Zarząd Spółki będzie rekomendował przekazanie zysku netto wypracowanego w 2020 r. na zwiększenie kapitału zapasowego

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 28. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Pożyczki	13 188	32 722
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	3 104	32 722
- od podmiotów niepowiązanych	10 084	0
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	13 188	32 722
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	13 188	32 722

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	13 188	32 722
Kredyty i pożyczki długoterminowe	0	0
Kredyty i pożyczki razem	13 188	32 722

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2020

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	264	287	2,25%	2021-06-30	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 818	7,8%	(*)	brak
Zarządzenia Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k.	0	999	5,0%	(*)	brak
K-Invest Sp. z o.o.	9 230	10 084	9,88%	2021-04-30	brak
RAZEM (całość krótkoterminowa)		13 188			

(*) spłata w ciągu 30 dni od daty otrzymania wezwania od pożyczkodawcy

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

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2019

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	270	287	2,25%	2020-06-30	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	11 320	12 649	7,8%	2020-12-31	brak
R4M Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	17 907	19 786	10% (*)	2020-12-31	brak
RAZEM		32 722			

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

Kredyty i pożyczki – struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2020		31.12.2019	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	x	3 104	x	12 936
EUR	2 185	10 084	4 646	19 786
Kredyty i pożyczki razem	x	13 188	x	32 722

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 29. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	2020-12-31	2019-12-31
zobowiązania leasingowe	1 902	511
obligacje	68 842	95 080
Razem zobowiązania finansowe	70 744	95 591
- długoterminowe	28 773	55 300
- krótkoterminowe	41 971	40 291

Zobowiązania leasingowe

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	129	511
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	1 773	0
- od roku do pięciu lat	1 647	0
- powyżej pięciu lat	126	0
Zobowiązania leasingowe razem	1 902	511

Obligacje

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Obligacje 1-letnie	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	68 842	95 080
Razem zobowiązania z tyt. dłużnych papierów wartościowych	68 842	95 080
- długoterminowe	27 000	55 300
- krótkoterminowe	41 842	39 780

Typ transakcji, emitent	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2020						68 842
Obligacje 3-letnie	luty 18	2021-02-22	40 300	WIBOR 6M + 5,75%	7,44%	41 171
Obligacje 3-letnie	luty 19	2022-02-22	15 000	WIBOR 6M + 6,10%	7,27%	15 343
Obligacje 3-letnie	styczeń 20	2023-01-31	12 000	WIBOR 6M + 6,25%	6,86%	12 328
Wg stanu na dzień 31.12.2019						95 080
Obligacje 3-letnie	luty 17	2020-01-31	37 100	WIBOR 6M + 5,8%	7,59%	38 265
Obligacje 3-letnie	luty 18	2021-02-22	40 300	WIBOR 6M + 5,75%	7,54%	41 390
Obligacje 3-letnie	luty 19	2022-02-22	15 000	WIBOR 6M + 6,10%	7,89%	15 425

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 30. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Nie występują

Nota 31. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Zobowiązania handlowe	323	513
Wobec jednostek powiązanych	0	0
Wobec jednostek pozostałych	323	513

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
2020-12-31	323	258	41	0	0	0	24
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	323	258	41	0	0	0	24
2019-12-31	513	252	219	13	0	19	10
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	513	252	219	13	0	19	10

Nota 32. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	242	211
Podatek VAT	176	147
Podatek dochodowy od osób fizycznych	21	21
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	45	43
Pozostałe	0	0
Pozostałe zobowiązania	1	23 096
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	1	3
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych - zaliczki otrzymane na poczet udziału w zysku	0	23 000
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	0	93
Inne zobowiązania	0	0
Bierne rozliczenia międzyokresowe	0	0
Razem inne zobowiązania	243	23 307

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
2020-12-31	243	243	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	243	243	0	0	0	0	0
2019-12-31	23 307	23 307	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	23 000	23 000	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	307	307	0	0	0	0	0

Nota 33. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 34. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Spółka jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S.A, Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: 62.187 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.000 zł) oraz weksel

Nota 35. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego

Wyszczególnienie	31.12.2020		31.12.2019	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	191	129	523	511
W okresie od 1 do 5 lat	1 842	1 647	0	0
Powyżej 5 lat	127	126	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	2 160	1 902	523	511
Przyszły koszt odsetkowy	258	x	12	x
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:		1 902		511
krótkoterminowe	x	129	x	511
długoterminowe	x	1 773	x	0

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Umowy leasingu na dzień 31.12.2020

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Bletwood Investment Sp. z o.o.	aneks do umowy z 30.06.2015	1 838	2026-03-31	1 902	brak uregulowań

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów				Razem
	Nieruchomości	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	
prawo użytkowania powierzchni biurowej	1 810	0	0	0	1 810
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	1 810	0	0	0	1 810

Nota 36. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Dotacje	0	0
Przychody przyszłych okresów	0	63
Rozliczenie przychodów marketingowych	0	63
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	0	63
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	0	63

Nota 37. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	2020-12-31	2019-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	209	147
Razem, w tym:	209	147
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	209	147

Spółka wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2020 oraz na 31.12.2019 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne jest nieistotna.

Zmiana stanu rezerw

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2020	0	0	0	147
Utworzenie rezerwy	0	0	0	62
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	0
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	0
Stan na 31.12.2020, w tym:	0	0	0	209
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	209
Stan na 01.01.2019	0	0	0	341
Utworzenie rezerwy	0	0	0	171
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	0
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	365
Stan na 31.12.2019, w tym:	0	0	0	147
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	147

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 38. POZOSTAŁE REZERWY

	2020-12-31	2019-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	0	0
Rezerwa restrukturyzacyjna	0	0
Pozostałe rezerwy	81	70
Razem, w tym:	81	70
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	81	70

Nota 39. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

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

Ryzyko stopy procentowej

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

Na dzień przeprowadzenia analizy tj na 31.12.2020 Spółka nie miała w portfelu udzielonych ani zaciągniętych pożyczek ze zmienną stopą procentową, stąd też ekspozycja na ryzyko dotyczące aktywów finansowych w rozumieniu ryzyka zmiany stóp procentowych nie istnieje.

	Wpływ na wynik finansowy brutto		Wpływ na kapitał własny	
	2020-12-31		2019-12-31	
	+ 3%/- 3%		+ 3%/- 3%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki	0	0	0	0
- należności z tyt. dostaw i usług	0	0	0	0
- inne				
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
wyemitowane obligacje	-5	-5	-50	-50
otrzymane kredyty i pożyczki	-6	-6	-6	-6
zobowiązania handlowe i inne				

Ryzyko walutowe

W trakcie 2020 roku Spółka zaciągnęła pożyczkę w walucie Euro. W tabeli poniżej pokazano analizę wrażliwości na ryzyko walutowe w odniesieniu do zaciągniętych i udzielonych pożyczek oraz środków pieniężnych w Euro

	Wpływ na wynik finansowy brutto		Wpływ na kapitał własny	
	2020-12-31		2019-12-31	
	EUR + 3%/- 3%			
Aktywa finansowe - środki pieniężne na koncie bankowym	94	94	0	0
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	689	689	616	616
Zobowiązania finansowe - pożyczki otrzymane wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-302	-302	-593	-593

Ryzyko cen towarów

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

Ryzyko kredytowe

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

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

Spółka finansuje niektóre przedsięwzięcia deweloperskie poprzez udzielanie pożyczek. Spłata pożyczek uzależniona jest od kondycji finansowej pożyczkobiorców wynikającej z efektywności i terminowości realizacji przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być brak możliwości wywiązania się pożyczkobiorcy z części lub całości zaciągniętych zobowiązań. 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 Spółki, realizujący przedsięwzięcia deweloperskie, na skutek problemów z zarządzaniem inwestycjami, opóźnieniami w realizacji inwestycji w stosunku do ustalonych terminów spłaty kredytów bankowych, niemożności udzielenia wsparcia finansowego przez spółkę matkę lub wskutek innych niezależnych zdarzeń, mogą nie być w stanie sfinalizować inwestycji lub koszty realizacji inwestycji mogą istotnie wzrosnąć w stosunku do pierwotnie zakładanego budżetu. W konsekwencji pożyczkobiorcy mogą nie być w stanie wypełnić zaciągniętych zobowiązań pożyczkowych i kredytowych, a w skrajnym przypadku mogą ogłosić upadłość. W efekcie Spółka - jako podmiot finansujący inwestycje - może nie odzyskać części lub całości środków zaangażowanych w realizację przedsięwzięcia, w tym zainwestowanych w dany podmiot celowy. Może to negatywnie wpłynąć na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy.

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

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

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

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

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

1. Pożyczki udzielone przez BBI Development SA spółce Serenus Sp z o.o. (wartość w jednostkowym bilansie na 31.12.2020 r. : 30.174 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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

z 12 lipca 2017 r., umowy przedwstępnej zamiany z 30 listopada 2020 r. i późniejszych, aktualnych uzgodnień, zawartych przez spółkę Serenus z Miastem Stołecznym Warszawa, oczekiwane jest dokonanie zamiany 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, zmierzającym do zamiany powyżej wskazanych nieruchomości. Na dzień niniejszego sprawozdania, w najlepszej ocenie Spółki, przeprowadzenie zamiany jest wysoce prawdopodobne. Zamiana pozwoli na uruchomienie na zamienionej nieruchomości projektu deweloperskiego „Pasaż Simonsa” i będzie miała istotny wpływ na odzyskanie wierzytelności Spółki względem Serenus.

W trakcie 2020 roku nie stwierdzono wzrostu ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki, dlatego też Spółka nie zwiększyła utworzonego we wcześniejszych okresach odpisu na spodziewane straty kredytowe

Na dzień 31 grudnia 2020 Spółka jest zobowiązana udzielenia dalszych pożyczek dla Serenus Sp. z o.o. w wysokości łącznie 400 tys zł

2. Pożyczka udzielona przez BBI Development S.A. dla Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k. (dalej – CPK Sp. z o.o. Sp.k) (wartość w jednostkowym bilansie na 31.12.2020 r.: 22.951 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 sfinansowanym pożyczką projektem deweloperskim Centrum Praskie Koneser celem zapewnienia terminowego zwrotu pożyczek

W trakcie 2020 roku nie stwierdzono powstania ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki, dlatego też Spółka nie utworzyła odpisu na straty kredytowe

Na dzień 31 grudnia 2020 Spółka jest zobowiązana do udzielenia dalszych pożyczek dla CPK Sp. z o.o. Sp.k. w wysokości 240 tys. Euro.

3. Posiadane instrumenty finansowe w Skyline Residences S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu (wartość w jednostkowym bilansie na 31.12.2020 r. : 13.196 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.

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
2020-12-31							
Należności handlowe	1 763	1 752	1	1	2	3	4
odpisy aktualizujące	0	0					
Pozostałe należności	506	506					
odpisy aktualizujące	0	0					
Udzielone pożyczki	123 487	123 487					
odpisy aktualizujące	-69 362	-69 362					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 851	5 851					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe	0	0					
odpisy aktualizujące							
2019-12-31							
Należności handlowe	1 613	1 596	5	2	3	4	3
odpisy aktualizujące	0	0					
Pozostałe należności	3 657	3 657					
odpisy aktualizujące	0	0					
Udzielone pożyczki	132 851	132 851					
odpisy aktualizujące	-68 415	-68 415					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 197	3 197					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe	0	0					
odpisy aktualizujące							

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Ryzyko związane z płynnością

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

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

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania finansowe oraz wybrane aktywa w podziale na terminy zapadalności / przewidywane terminy uzyskania wpływów dla celów zarządzania płynnością Spółki wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 oraz na dzień 31 grudnia 2019. W zestawieniu uwzględniono też wpływy otrzymane po dniu bilansowym i wykorzystane do spłaty zobowiązań

	do 3 miesiący	Od 3 do 12 miesiący	Od 1 do 5 lat
2020-12-31			
Pożyczki od jednostek niepowiązanych (*)	0	10 084	0
Pożyczki od jednostek zależnych (**)	287	2 817	0
Wyemitowane obligacje	41 842	0	27 000
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	0	191	1 773
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	566	0	0
- w tym od jednostek zależnych	0	0	0
Razem:	42 695	13 092	28 773
2019-12-31			
Pożyczki od jednostek zależnych	0	32 722	0
Wyemitowane obligacje	39 780	0	55 300
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	142	369	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	820	400	0
- w tym od jednostek zależnych	0	23 000	0
Razem:	40 742	33 491	55 300

(*) Spółka negocjuje zmianę terminu spłaty zaciągniętej pożyczki

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

	do 3 miesiący	Od 3 do 12 miesiący	Od 1 do 5 lat
2020-12-31			
Należności handlowe i pozostałe	1 763	506	0
Należności z tytułu pożyczek	487	513	53 125
Środki pieniężne	5 851	0	0
Środki z emisji obligacji pozyskane w 1 kw. 2021	14 330	0	0
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2020	19 701	0	0
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW	0	0	71 741
Zwrot z pozostałych instrumentów finansowych	961	8 267	4 763
Razem:	43 093	9 286	129 629
2019-12-31			
Należności handlowe i pozostałe	1 613	3 657	0
Należności z tytułu pożyczek	15 745	52	48 639
Środki pieniężne	3 197	0	0
Środki z emisji obligacji pozyskane w 1 kw. 2020	12 000	0	0
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2020	8 536	0	0
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW	0	0	71 741
Zwrot z pozostałych instrumentów finansowych	232	4 723	12 582
Razem:	41 323	8 432	132 962

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 40. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych wg MSSF 9
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
Aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	13 196	15 517	13 196	15 517	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	13 196	15 517	13 196	15 517	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
-					
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	53 125	31 364	53 125	31 364	
- pożyczki udzielone	53 125	31 364	53 125	31 364	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	1 000	33 072	1 000	33 072	
- pożyczki udzielone	1 000	33 072	1 000	33 072	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 851	3 197	5 851	3 197	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	5 839	3 185	5 839	3 185	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- środki w funduszu pieniężnym	12	12	12	12	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych wg MSSF 9
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	82 030	127 802	82 030	127 802	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	27 000	55 300	27 000	55 300	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	41 842	39 780	41 842	39 780	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe pożyczki	13 188	32 722	13 188	32 722	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania finansowe	1 902	511	1 902	511	
- zobowiązania z tytułu leasingu (bez podziału na termin spłaty)	1 902	511	1 902	511	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	566	23 820	566	23 820	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2020 roku ani na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Zabezpieczenie wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2020 roku ani na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Nota 41. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

Spółka monitoruje stan kapitałów przy wykorzystaniu wskaźników :

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

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

Spółka dąży do tego, aby powyższe wskaźniki kształtowały się powyżej poziomu 66% dla kapitałów własnych do całkowitego zadłużenia oraz powyżej 30% dla kapitałów własnych do sumy bilansowej.

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Oprocentowane kredyty i pożyczki	13 188	32 722
Wyemitowane obligacje	68 842	95 080
Zobowiązania z tyt leasingu	1 902	511
Zadłużenie finansowe	83 932	128 313
Kapitał własny	119 699	82 661
Suma bilansowa	206 205	237 862
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	143%	64%
Kapitał własny do sumy bilansowej	58%	35%

W poniższej tabeli zaprezentowano dodatkowo wskaźniki wyliczone z uwzględnieniem wyłącznie zadłużenia wobec podmiotów zewnętrznych (obligatariuszy i leasingodawców) oraz sumy bilansowej skorygowanej (pomniejszonej) o pożyczki zaciągnięte w ramach Grupy Kapitałowej. W ocenie Zarządu tak wyliczone wskaźniki bardziej miarodajnie obrazują bieżącą kondycję finansową Spółki.

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Oprocentowane kredyty i pożyczki od stron niepowiązanych	10 084	0
Wyemitowane obligacje	68 842	95 080
Zobowiązania z tyt leasingu	1 902	511
Zadłużenie finansowe	80 828	95 591
Kapitał własny	119 699	82 661
Skorygowana suma bilansowa	193 017	205 140
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	148%	86%
Kapitał własny do sumy bilansowej	62%	40%

Nota 42. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Na dzień 31.12.2020 nie jest uchwalony żaden program świadczeń pracowniczych

Nota 43. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki zależne:											0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	73	1	0	0	0	0	31	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	12	42	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	1 230	1 283	0	0	0	0	367	361	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	356	268	0	0	11	0	103	103	0	2	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 Sp.k.	316	563	2	0	41	2 281	66	159	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	805	112	0	0	0	0	14	3	0	0	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	35	35	0	0	0	0	5	2	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	638	1 001	0	0	0	0	0	260	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	6	6	0	0	0	0	11	4	10	3	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	229	28	0	0	0	0	217	6	0	0	0	0
Projekt-Rybaki Łąńsk Sp. z o.o. Sp. k.	17	3	0	0	0	0	3	1	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest współnikiem (*):												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	0	0	0	0	0	0	0	0	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	655	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	21	17	0	0	0	0	4	2	0	1	0	0
Projekt-Rybaki Łąńsk Sp. z o.o.	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Jednostka dominująca całej Grupy

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

Podmiot o znaczącym wpływie na Spółkę

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

Jednostki stowarzyszone, w których Spółka jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2020 Spółka posiada akcje i/lub udziały w następujących jednostkach stowarzyszonych:

Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. -	15 tys. zł
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	71.690 tys. zł.

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

Pożyczka udzielona członkowi Zarządu i Rady Nadzorczej

Spółka nie udzielała pożyczek członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

Inne transakcje z udziałem członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Nota 44. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 540	1 536
Nagrody jubileuszowe	0	0
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia długoterminowe	0	0
Razem	1 540	1 536

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Wynagrodzenia Członków Zarządu			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	542	540
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	300	300
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	542	540
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	156	156
RAZEM		1 540	1 536
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN)			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	54	54
Maciej Radziwiłł	Z-ca Przewodniczącego RN	43	42
Artur Lebedziński	Członek RN	48	48
Maciej Matusiak	Członek RN	48	48
Wojciech Napiórkowski	Członek RN (od czerwca 2019)	37	18
Karol Żbikowski	Członek RN	54	54
RAZEM		284	264

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 45. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Zarząd	4	4
Administracja	4	5
Dział sprzedaży	3	4
Pion produkcji	0	0
Pozostali	1	1
Razem	12	14

Rotacja zatrudnienia

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Liczba pracowników przyjętych	0	0
Liczba pracowników zwolnionych	2	2
Razem	-2	-2

Nota 46. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiły aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

Nota 47. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2020 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest stroną żadnego postępowania sądowego.

Nota 48. ROZLICZENIA PODATKOWE

Na dzień 31 grudnia 2020 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie toczą się żadne kontrole podatkowe dotyczące Spółki

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku nie wystąpiła konieczność utworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Nota 49. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy.

Nota 50. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej.

- 28 stycznia 2021 roku spółka CPK SP z o.o. SpK („CPK”), (jednostka stowarzyszona) wraz z podmiotami grupy Liebrecht&Wood zawarła z polskim, profesjonalnym podmiotem branży hotelarskiej („Dzierżawca”) umowę dzierżawy, na podstawie której CPK oddała Dzierżawcy w dzierżawę ukończony kompleks hotelu pod marką MOXY, zlokalizowany na terenie Centrum Praskiego KONESER. Przedmiotem Umowy jest hotel wraz z jego wyposażeniem o łącznej powierzchni użytkowej ponad 5.462 m², oferujący 141 pokoi gościnnych, w standardzie trzygwiazdkowym, wraz z 15 dedykowanymi i 35 zmiennymi miejscami parkingowymi w garażu podziemnym. Przedmiotowy hotel był dotychczas prowadzony bezpośrednio przez CPK pod marką MOXY, stosownie do umowy franczyzy, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 33/2016 z dnia 8 sierpnia 2016 roku. Obecnie, na podstawie Umowy, CPK oddała hotel w dzierżawę Dzierżawcy, który będzie płacił na rzecz CPK stosowny czynsz dzierżawny

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Umowa została zawarta na 20 lat licząc od daty otwarcia hotelu przez Dzierżawcę dla gości. Czynn timer należny CPK składać się będzie z czynszu stałego, płatnego miesięcznie oraz z płatnego rocznie czynszu zmiennego (dodatkowego) obliczanego w oparciu o przychody netto Dzierżawcy z tytułu prowadzenia działalności w hotelu. Oba rodzaje czynszu dzierżawnego ustalone zostały przez strony na poziomie rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów hotelowych o standardzie i lokalizacji zbliżonych do hotelu MOXY.

Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym, że franczyzodawca marki „Moxby Marriott” udzieli zgody na zawarcie Umowy (która to zgoda została doręczona CPK 2 lutego 2021 r.) Umowa zawiera także zastrzeżenie warunków rozwiązujących, a mianowicie, iż do 30 kwietnia 2021 roku winno dojść do zawarcia pomiędzy Dzierżawcą, franczyzodawcą marki „MOXY by Marriott” oraz CPK stosownych umów (w tym m.in. nowej umowy franczyzy wiążącej Dzierżawcę i franczyzodawcę) – wspomniany warunek spełnił się w dniu 1 marca 2021 roku.

Umowa przewiduje możliwość jej wypowiedzenia przez Dzierżawcę przed upływem okresu, na jaki została zawarta, w przypadku zaistnienia szczególnych okoliczności, takich jak: niewydanie hotelu Dzierżawcy w terminie, niedokonywanie koniecznych napraw i remontów hotelu (prowadzonych przez CPK) oraz uniemożliwienie lub istotne utrudnienie korzystania Dzierżawcy z hotelu. Za niewykonanie najistotniejszych zobowiązań przez Strony Umowa przewiduje naliczenie kar umownych w wysokościach i na zasadach nieodbiegających od standardów rynkowych.

- W dniu 22 lutego 2021 roku, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji Spółka wyemitowała obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 14.330.000 PLN (czternaście milionów trzysta trzydzieści tysięcy złotych). Obligacje oznaczone jako seria BBI0223 zostaną wykupione 22 lutego 2023 roku.
- W dniu 22 lutego 2021 r. Spółka dokonała wykupu obligacji trzyletnich serii BBI0221/2 wyemitowanych dnia 22 lutego 2018 o łącznej wartości nominalnej 40.300.000 zł (czterdzieści milionów trzysta tysięcy złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu

- w dniu 1 kwietnia 2021 r. spółka stowarzyszona PW Sp z o.o. SpK („PW”), powołana dla realizacji projektu deweloperskiego „Roma Tower” u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater w Warszawie („Projekt”), zawarła z inwestorem branżowym, spółką zależną zagranicznej grupy deweloperskiej („Inwestor”) list intencyjny („List”) wyrażający wolę obu stron do prowadzenia w dobrej wierze negocjacji zmierzających do zawarcia przyszłej Umowy Inwestycyjnej, której przedmiotem będą warunki wspólnej, dalszej realizacji Projektu.

Najistotniejszymi, wstępnymi założeniami dla dalszych negocjacji, wskazanymi w Liście są m.in.: a) przeprowadzenie przez Inwestora procesu całościowego badania stanu Projektu (warunkującego zaangażowanie w Projekt Inwestora – tzw. „badanie due diligence”); b) zawiązanie nowej, wspólnej spółki celowej („Newco”), do której przystąpią PW oraz docelowo Inwestor; c) wniesienie przez PW do Newco dotychczasowej nieruchomości inwestycyjnej Projektu (według obecnej wartości rynkowej); d) dofinansowanie kapitałowe Newco przez Inwestora (które będzie następować etapami); e) częściowe wycofanie środków na rzecz obecnych współników; f) docelowy udział każdej ze stron w majątku i w zysku Newco - w założeniu - proporcjonalny do wielkości wniesionych przez strony wkładów; g) pozyskanie finansowania dłużnego dla Projektu.

Zawarty List nie stanowi wiążącego zobowiązania Stron do zawarcia Umowy Inwestycyjnej, ale wyraża wolę obu Stron przeprowadzenia badania due diligence i rozpoczęcia negocjacji, określając ich ramy. W Liście zastrzeżono, że uzgodnienie warunków przyszłej, wspólnej realizacji Projektu uzależnione będzie od wyników badania due diligence, jak również od uzyskania przez strony stosownych zgód korporacyjnych.

PW zastrzegła na rzecz Inwestora wyłączność w zakresie przedmiotu negocjacji, która obowiązuje od chwili podpisania Listu do czasu jego wygaśnięcia lub odmiennego uzgodnienia Stron.

Strony określiły, iż ich dążeniem jest zawarcie Umowy Inwestycyjnej najpóźniej do 1 lipca 2021 r.. W razie niezawarcia Umowy Inwestycyjnej w tym terminie, każda ze stron będzie uprawniona do natychmiastowego wypowiedzenia Listu. Wygaśnięcie Listu może także nastąpić wcześniej, w szczególności w przypadku niesatysfakcjonującego Inwestora wyniku badania due diligence.

Nota 51. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występuje

Nota 52. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	81	70
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	57	48
RAZEM	138	118

Nota 53. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

01.01.2020 - 31.12.2020	Zaciągnięte pożyczki	Wyemitowane obligacje	Prowizje i inne koszty pozyskania kapitału	Zobowiązania leasingowe
Stan początek okresu	32 722	95 080	0	511
Przepływy pieniężne				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane wpłaty	8 536	12 000		0
Splata zobowiązań	-706	-37 100		-525
Splata odsetek	-42	-6 119		-20
Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, przejęcie pożyczek)	-30 998			1 838
Naliczenie odsetek	1 958	4 981		20
Wpływ różnic kursowych	1 718			78
Stan na koniec okresu	13 188	68 842	0	1 902

01.01.2019 - 31.12.2019	Zaciągnięte pożyczki	Wyemitowane obligacje	Prowizje i inne koszty pozyskania kapitału	Zobowiązania leasingowe
Stan początek okresu	18 433	113 111	0	29
Przepływy pieniężne				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane wpłaty	600	15 000	0	0
Splata zobowiązań	-6 694	-32 600	-303	-555
Splata odsetek	-338	-7 583	0	-39
Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, przejęcie pożyczek)	19 759	0	303	1 041
Naliczenie odsetek	985	7 152	0	39
Wpływ różnic kursowych	-23	0	0	-4
Stan na koniec okresu	32 722	95 080	0	511

Z uwagi na to że sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone jest metodą bezpośrednią, nie ma potrzeby udzielania dodatkowych wyjaśnień, poza tabelą zaprezentowaną powyżej. Struktura środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku jest pokazana w notcie nr 24.

Nota 54. 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					
Nieruchomości inwestycyjne:					
wynajmowane lokale mieszkalne	2020-12-31	182		182	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	2020-12-31	13 196			13 196

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 30 kwietnia 2021 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy