



SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development S.A.

ZA ROK 2018

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 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 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 31.12.2018 r.:

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

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

Zmiany w składzie organów zarządzających Spółki:

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

V. Firma audytorska:

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

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

VI. Prawnicy (wybrane kancelarie):

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

VII. Banki:

Alior Bank S.A.
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 depozytowo – rozliczeniowy:

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

3. Kontakty z inwestorami:

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

IX. Oświadczenie Zarządu

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

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

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej. Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 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 29 kwietnia 2019 roku.

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat	nota	za okres 01.01.2018 - 31.12.2018	za okres 01.01.2017 - 31.12.2017
Przychody operacyjne, w tym:	1,2	10 737	9 549
Przychody ze sprzedaży usług		5 534	9 549
Przychody z dywidend i udziału w zyskach		5 203	0
Koszt własny sprzedaży	2,3	-2 300	-3 803
Wynik brutto na sprzedaży		8 437	5 746
Koszty sprzedaży	2,3	-116	-143
Koszty ogólnego zarządu	2,3	-6 418	-6 185
Pozostałe przychody operacyjne	4	7	113
Pozostałe koszty operacyjne	4	-45	-92
Wynik na działalności operacyjnej		1 865	-561
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	5	4 823	3 341
Przychody finansowe	5	7	49
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	5	-3 044	0
Koszty finansowe	5	-12 332	-17 729
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-8 681	-14 900
Podatek dochodowy	6	-861	-790
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-9 542	-15 690
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7		
Zysk (strata) netto		-9 542	-15 690
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,09	-0,15
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,09	-0,15
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,09	-0,15
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,09	-0,15
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)		0,00	0,00

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2018 - 31.12.2018	za okres 01.01.2017 - 31.12.2017
Zysk (strata) netto		-9 542	-15 690
Suma dochodów całkowitych	10,11	-9 542	-15 690

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2019 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	stan na 31.12.2018 r.	stan na 31.12.2017 r.
Aktywa trwałe		255 139	246 830
Rzeczowe aktywa trwałe	12	299	469
Wartości niematerialne	13	492	572
Nieruchomości inwestycyjne	14	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	15	163 888	174 048
Pozostałe aktywa finansowe	19	90 278	71 559
Aktywa obrotowe		32 752	44 437
Zapasy	20,21	0	0
Należności handlowe	22	1 637	1 352
Pozostałe należności	23	1 555	2 052
Pozostałe aktywa finansowe	19	26 152	39 759
Rozliczenia międzyokresowe	24	1 204	851
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	2 204	423
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7	0	0
AKTYWA RAZEM		287 891	291 267

PASYWA	NOTA	stan na 31.12.2018 r.	stan na 31.12.2017 r.
Kapitał własny		149 006	159 202
Kapitał zakładowy	26	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	27,29	48 254	48 254
Akcje własne	28,29	-1 525	-871
Pozostałe kapitały zapasowe	29	55 511	71 201
Kapitał rezerwowany na nabycie akcji własnych	29	4 000	4 000
Niepodzielony wynik finansowy	30	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu		-9 542	-15 690
Zobowiązanie długoterminowe		83 143	74 611
Pozostałe zobowiązania finansowe	32	77 400	69 729
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	5 743	4 882
Zobowiązania krótkoterminowe		55 742	57 454
Kredyty i pożyczki	31	18 433	11 940
Pozostałe zobowiązania finansowe	32	35 740	43 361
Zobowiązania handlowe	34	801	1 096
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		40	
Pozostałe zobowiązania	35	193	305
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	39	126	189
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	40	341	492
Pozostałe rezerwy	41	68	71
PASYWA RAZEM		287 891	291 267

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2019 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

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

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowany na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2018 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2018 r	52 308	48 254	71 201	3 129	0	-15 690	159 202
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	52 308	48 254	71 201	3 129	0	-15 690	159 202
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-654			-654
Podział zysku netto			-15 690			15 690	0
Suma dochodów całkowitych						-9 542	-9 542
Kapitał własny na dzień 31.12.2018 r.	52 308	48 254	55 511	2 475	0	-9 542	149 006
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2017 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2017 r.	52 308	48 254	81 503	2 363	0	-9 222	175 206
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	52 308	48 254	81 503	2 363	0	-9 222	175 206
Emisja akcji							0
Przeniesienia			-1 080	1 080			0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-314			-314
Podział zysku netto			-9 222			9 222	0
Suma dochodów całkowitych						-15 690	-15 690
Kapitał własny na dzień 31.12.2017 r.	52 308	48 254	71 201	3 129	0	-15 690	159 202

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2019 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-3 041	-3 036
Wydatki związane z realizacją projektu Złota 44	-1 455	-1 151
Otrzymane należności	6 396	11 543
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	16	9
Odsetki otrzymane od pożyczek	34	1 281
Udzielone pożyczki	-3 465	-5 258
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	2 113	4 720
Wpływy ze zwrotu VAT	-216	-561
Wynajem powierzchni biurowej	-1 443	-984
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-1 072	-839
Pozostałe przepływy	-2 651	-2 492
Gotówka z działalności operacyjnej	-4 784	3 232
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-4 784	3 232
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	11 182	6 000
Inne wpływy inwestycyjne	11 182	6 000
Wydatki	5 608	5 460
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	46	365
Wydatki na aktywa finansowe	5 562	5 095
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5 574	540
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	51 400	44 962
Kredyty i pożyczki	11 100	10 024
Emisja dłużnych papierów wartościowych	40 300	34 938
Wydatki	50 409	49 174
Nabycie udziałów (akcji) własnych	653	314
Spłaty kredytów i pożyczek	208	5 393
Wykup dłużnych papierów wartościowych	40 300	34 938
Odsetki	8 420	8 115
Inne wydatki finansowe	828	414
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	991	-4 212
D. Przepływy pieniężne netto razem	1 781	-440
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	1 781	-440
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	5	4
F. Środki pieniężne na początek okresu	423	863
G. Środki pieniężne na koniec okresu	2 204	423

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2019 r.
 Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
 Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
 Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
 Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
 Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
 Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

INFORMACJA DODATKOWA DO 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 2018 Spółka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2017, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku. W 2018 roku 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 2018r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018:

a) Zmiana MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”

Rada MSR uregulowała trzy kwestie:

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

Spółka nie uruchamiała programów płatności akcjami, w związku z czym opisane zmiany nie miały wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

b) Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”

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

Zaproponowano dwa alternatywne podejścia:

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

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

Zmiany obowiązują w momencie zastosowania MSSF 9.

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

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

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

d) Zmiana MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”

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

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

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

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

e) Nowa KIMSF 22 „Transakcje walutowe i zaliczki”

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

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

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

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

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

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

Spółka jest jednostką nadrzędną w Grupie Kapitałowej, której przedmiotem działalności są usługi deweloperskie. Grupa Kapitałowa poprzez swoje spółki zależne realizuje przychody z świadczenia usług występujących na każdym etapie procesu inwestycyjnego, począwszy od identyfikacji i pozyskiwania nowych nieruchomości, opracowania dokumentacji projektowej, poprzez prowadzenie spraw prawno-administracyjnych oraz architektonicznych, inwestorstwa zastępczego, project management, a skończywszy na komercjalizacji i sprzedaży wytworzonej powierzchni oraz zarządzaniu portfelem nieruchomości.

Na przychody ze sprzedaży realizowane przez Spółkę składają się głównie przychody z usług związanych z zarządzaniem Grupą Kapitałową, jak również z usług świadczonych przez utworzone w Spółce centrum kompetencji sprzedażowych. Do grupy usług związanych z zarządzaniem grupą kapitałową należą usługi zarządcze dotyczące formułowania strategii i świadczenia nadzoru nad realizacją planów operacyjnych Grupy oraz poszczególnych spółek, usługi finansowe w zakresie księgowości, sprawozdawczości oraz kadr, a także pozostałe usługi administracyjne. Spółka świadczy powyższe usługi w sposób ciągły.

Zgodnie z obowiązujących od 1 stycznia 2018 roku MSSF 15 Spółka ujmuje przychody z wyżej wymienionych usług w sposób odzwierciedlający przekazywanie dóbr i usług na rzecz klienta oraz w kwocie odpowiadającej wynagrodzeniu, do którego z oczekiwaniem Spółki będzie ona uprawniona w zamian za przekazanie dóbr lub realizację usług. Sposób ujmowania przychodów zapewnia przekazywanie użytecznych informacji, co do charakteru, kwot, rozkładu w czasie oraz niepewności, co do przychodów i przepływów pieniężnych związanych z umów z klientami.

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

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

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

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

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

Spółka przeprowadziła analizę wpływu powyższego standardu na wyniki działalności oraz zakres i format ujawnień prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. W szczególności Spółka zweryfikowała występowanie w umowach o świadczenie usług elementu zmiennego wynagrodzenia, prawdopodobieństwa odwrócenia (korekty) istotnej części otrzymanego wcześniej wynagrodzenia. Dodatkowo przeanalizowano sposób ujęcia i rozpoznania ewentualnych zaliczek czy przedpłat otrzymywanych przed przekazaniem nabywcy usługi pod kątem wydzielenia elementu finansowania.

Na podstawie przeprowadzonej analizy w ocenie Spółki ze względu na charakter realizowanych przychodów zastosowanie nowego standardu nie miało istotnego wpływu na wyniki działalności oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31.12.2018, nie wystąpiła też konieczność wprowadzenia korekt prezentacyjnych do danych za poprzednie okresy

.h) Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

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

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

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

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

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

- o nowe zasady rachunkowości zabezpieczeń odzwierciedlające w większym stopniu zarządzanie ryzykiem, zwiększające możliwość wyznaczenia instrumentów jako pozycje zabezpieczające oraz likwidujące sztywne zasady wyznaczania efektywności w przedziale 80-125%,
- o nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym; ujęcie straty z tytułu utraty wartości według dotychczasowych zasad następowało dopiero, gdy wystąpiły obiektywne dowody utraty wartości, takie jak znaczące trudności finansowe dłużnika lub niedotrzymanie warunków umowy, np. opóźnienie w spłacie; nowy model zakłada, że już od momentu ujęcia aktywa finansowego jednostka szacuje oczekiwane straty kredytowe za pomocą 3-stopniowego modelu opartego na zmianach ryzyka kredytowego; standard przewiduje uproszczenia m.in. dla należności handlowych i aktywów z tytułu umowy.

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

Skutki zmian zostały opisane poniżej:

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

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

Klasa aktywów finansowych	MSR 39		MSSF 9	
	Kategoria aktywów	Wartość na	Kategoria aktywów	Wartość na
Aktywa długoterminowe		01.01.2018		01.01.2018
akcje i udziały w pozostałych jednostkach	utrzymywane do terminu wymagalności	12 581	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	12 581
pożyczki udzielone	pożyczki i należności	58 978	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	58 978
Aktywa krótkoterminowe				
pożyczki udzielone	pożyczki i należności	39 759	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	39 759
należności handlowe	pożyczki i należności	1 352	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 352
pozostałe należności	pożyczki i należności	2 052	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2 052
Środki pieniężne i ekwiwalenty	pożyczki i należności	423	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	423

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

Klasa zobowiązań finansowych	MSR 39		MSSF 9	
	Kategoria zobowiązań	Wartość na	Kategoria zobowiązań	Wartość na
Zobowiązania długoterminowe		01.01.2018		01.01.2018
długoterminową część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	69 729	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	69 729
Zobowiązania długoterminowe				
krótkoterminową część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	43 361	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	43 361
zaciągnięte pożyczki	zobowiązania do terminu zapadalności	11 940	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	11 940
zobowiązania handlowe i pozostałe	zobowiązania do terminu zapadalności	1 401	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 401

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

Spółka zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela udzielonych pożyczek, należności oraz pozostałych instrumentów zaliczonych do kategorii „wyceniane w zamortyzowanym koszcie”. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu.

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

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

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

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

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

a) Nowy MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu. Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W określonych sytuacjach wskazanych w standardzie zobowiązanie z tytułu leasingu podlega aktualizacji wyceny, której skutki co do zasady ujmowane są jako korekta wartości prawa do korzystania z aktywów. Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości. Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17. MSSF 16 wymaga dokonywania szerszego zakresu ujawnień w porównaniu do wymogów MSR 17 (dotyczy to zarówno leasingobiorcy, jak i leasingodawcy). Nowy standard zakłada możliwość zastosowania zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego oraz pewnych praktycznych rozwiązań w ramach przepisów przejściowych.

Na koniec 2018 roku Spółka jest leasingobiorcą w 1 umowie najmu i dzierżawy zawartej na okres do 2 lat, licząc od dnia 31 grudnia 2018 lat. Na podstawie tych umów przysługuje jej prawo do użytkowania powierzchni biurowej. Oprócz tego Spółka jest leasingobiorcą w jednej umowie leasingowej która na dzień 31 grudnia 2018 jest wykazywana jako leasing finansowy tj. z wykazaniem prawa do korzystania przedmiotu leasingu w odpowiedniej pozycji aktywów oraz zobowiązania finansowego w podziale na część krótko i długoterminową

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

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

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

W związku z zastosowaniem MSSF 16 Spółka rozpozna na dzień pierwszego zastosowania prawa do korzystania w kwocie ok. 995 tys. PLN oraz zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 995 tys. PLN. Prawa z tytułu korzystania zostaną zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „aktywa trwałe”, natomiast zobowiązania leasingowe w pozycji „pozostałe zobowiązania finansowe” w podziale na część krótkoterminową i długoterminową.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zmiana do MSSF 3 *Połączenia jednostek* MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne* Precyzuje, co następuje:

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

- a) jednostka dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, gdy uzyskuje nad nim kontrolę.
 - b) jednostka nie dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, jeśli zmiana udziału we wspólnej działalności powoduje powstanie spółkontroli lub jej utrzymanie.
 - Zmiana do MSR 12 *Podatek dochodowy* Precyzuje, iż konsekwencje podatkowe wypłaty dywidend są ujmowane w taki sam sposób jak innych transakcji.
 - Zmiana do MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego* Precyzuje, iż jednostka traktuje jako część finansowania zewnętrznego o ogólnym charakterze każde finansowanie związane z wytworzeniem aktywa, kiedy aktywo to jest gotowe do użytkowania lub sprzedaży
 - Zmiana do MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne* Precyzuje że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności
- h) Zmiany dotyczące MSR 19 *Świadczenia pracownicze* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

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

- przyjmowała aktualne założenia w celu ustalenia kosztów bieżącego zatrudnienia oraz wartości bieżącej zobowiązania z tytułu określonych świadczeń dotyczącego pozostałego okresu,
 - ujmowała w wyniku, jako „koszty przeszłego zatrudnienia” lub „zyski lub strat” z tytułu rozliczenia programu, kwoty wynikające z wyceny wartości bieżącej zobowiązania z tytułu określonych świadczeń, przed i po zmianie, przy obecnych założeniach i wartości godziwej aktywów programu na dzień dokonania zmiany, w tym także zmianę nadwyżki nierozpoznanej.”
- i) Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach 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.
- j) Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”
Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:
- a. precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
 - b. zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
 - c. dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
 - d. pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
 - e. dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

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

Spółka szacuje że wdrożenie powyższych standardów nie będzie miało istotnego znaczenia dla sprawozdań finansowych. W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji; 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 31.12.2018 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 2018 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

III. 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, które zostały wycenione według wartości godziwej.

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

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.

Przychody i koszty działalności operacyjnej

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

Przychody z inwestycji w spółki celowe

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

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
- 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

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

odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

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

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

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku 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.

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane w wartości godziwej.

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

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

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

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

Leasing

Spółka jako leasingobiorca

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

Inwestycje w jednostkach 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 ujmowane są 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 (zasady obowiązujące do 31 grudnia 2017 roku)

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

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

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

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

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

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

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

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

Odpisy na należności wątpliwe szacowane są, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Znaczące salda należności podlegają indywidualnej ocenie w przypadku dłużników zalegających z zapłatą lub gdy uzyskano obiektywne dowody, że dłużnik może nie uiścić należności (np. trudna sytuacja finansowa dłużnika, proces sądowy przeciwko dłużnikowi, niekorzystne dla dłużnika zmiany otoczenia gospodarczego). Dla należności nie podlegających indywidualnej ocenie, przesłanki utraty wartości analizowane są w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Wskaźnik odpisów aktualizujących dla poszczególnych klas oparty jest zatem na zaobserwowanych w niedawnej przeszłości trendach dotyczących trudności w spłacie należności przez dłużników.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe (zasady obowiązujące od 1 stycznia 2018 roku)

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

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

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

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. 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):

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka zalicza:

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

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

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

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

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

- 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.

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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 uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy Spółki. Akcje własne wykupione w celu umorzenia pomniejszają kapitał rezerwowy.

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 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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka przeprowadziła testy na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i wspólnie kontrolowanych. 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 spółkach zależnych i wspólnie kontrolowanych

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Stawki amortyzacyjne

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

V. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

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

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Spółki prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami	5 534	9 549
Dywidendy otrzymane	5 203	0
SUMA przychodów ze sprzedaży	10 737	9 549
Pozostałe przychody operacyjne	7	113
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	4 823	3 341
Pozostałe przychody finansowe	7	49
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	15 574	13 052
Przychody z działalności zaniechanej	0	0
SUMA przychodów ogółem	15 574	13 052

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły.

Nota 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Analiza segmentów działalności została zamieszczona w nocie nr 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 roku

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Poniższa nota prezentuje koszty w układzie rodzajowym

Wyszczególnienie	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Amortyzacja	230	229
Zużycie materiałów i energii	213	227
Usługi obce	4 821	6 048
Podatki i opłaty	55	77
Wynagrodzenia	2 704	3 047
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	296	282
Pozostałe koszty operacyjne	515	221
Razem koszty operacyjne	8 834	10 131

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

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Najem biura	860	847
Usługi audytorskie	116	125
Usługi prawne i doradcze	1 110	1 475
Usługi księgowo	475	456
Telefon, Internet	138	98
Usługi zarządzania projektami deweloperskimi	1 368	2 398
Usługi PR / relacje z inwestorami	318	280
Pozostałe	436	369
Razem usługi obce	4 821	6 048

KOSZTY AMORTYZACJI I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH UJĘTE W RZIS

Wyszczególnienie	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
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:	230	229
Amortyzacja środków trwałych	178	177
Amortyzacja wartości niematerialnych	52	52
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Wynagrodzenia	2 704	3 047
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	296	282
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:	3 000	3 329
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	611	623
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	31	29
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	2 358	2 677

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

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Zysk ze zbycia majątku trwałego	0	0
Zysk ze sprzedaży nakładów inwestycyjnych	0	0
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	0	0
Spisanie przedawnionych zobowiązań	1	107
Pozostałe	6	6
Razem	7	113

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	0	0
Utrata wartości aktywów obrotowych	3	75
Podatek od nieruchomości komercyjnych	40	0
Pozostałe	2	17
Razem	45	92

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Przychody z tytułu odsetek od lokat	7	9
Przychody z odsetek od pożyczek	4 823	
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	40
Pozostałe	0	0
Razem	4 830	49

Koszty finansowe	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Koszty z tytułu odsetek	9 227	8 777
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	65	0
Strata netto na sprzedaży udzielonych pożyczek	0	0
Aktualizacja wartości inwestycji w jednostkach podporządkowanych	3 040	8 725
Aktualizacja wartości udzielonych pożyczek i odsetek od pożyczek	3 044	227
Pozostałe	0	0
Razem	15 376	17 729

Główną pozycją kosztów finansowych są koszty odsetek od wyemitowanych obligacji.

Na podstawie przeprowadzonych testów Spółka zwiększyła odpis na utratę wartości akcji podmiotu zależnego, Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA z kwoty 12.773 tys. zł do kwoty 15.814 tys. zł.

Z uwagi na zmianę harmonogramu przewidywanych spłat Spółka utworzyła odpis na zmniejszenie wartości bieżącej pożyczek udzielonych na rzecz Serenus Sp. z o.o.

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

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych wg klasyfikacji właściwej dla 2018 roku (MSSF 9)

01.01.2018 - 31.12.2018	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki udzielone	Nabyte obligacje	Pożyczki zaciągnięte	Pozostałe zobowiązania finansowe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu odsetek	7	4 823	0	-763	-8463	-1	-4397
Utworzenie odpisów aktualizujących		-3 044					-3044
Razem zysk/strata	7	1 779	0	-763	-8 463	-1	-7 441

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

01.01.2017 - 31.12.2017	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu odsetek					5 495	-8777	-3282
Utworzenie odpisów aktualizujących					2 154		2154
Razem zysk/strata	0	0	0	0	3341	-8777	-5436

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

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

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

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Bieżący podatek dochodowy	0	0
Dotyczący roku obrotowego	0	
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	861	790
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	861	790
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	861	790

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.

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Zysk przed opodatkowaniem	-8 681	-14 900
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	19	0
Przychody wyłączone z opodatkowania	10 713	4 651
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	3 000	3 030
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	9 494	5 824
Dochód do opodatkowania	-12 881	-16 757
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata	0	0
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych	-1 155	-257
Podstawa opodatkowania	-14 036	-17 014
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-2 667	-3 233
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	31%	22%

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

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2017-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2018-12-31
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	492	303	-454	341
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	3 411	8 888	-8 441	3 858
Pozostałe rezerwy	71	116	-119	68
Suma ujemnych różnic przejściowych	3 974	9 307	-9 014	4 267
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	755	1 768	-1 713	811

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

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2017-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2018-12-31
Przeszacowanie aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie	6 421	94	0	6 515
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	23 246	4 767	-34	27 979
Suma dodatnich różnic przejściowych	29 667	4 861	-34	34 494
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	5 637	924	-6	6 554

Aktywa/rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	811	755
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	6 554	5 637
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-5 743	-4 882

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	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-9 542	-15 690
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	-9 542	-15 690
Efekt rozwodnienia - nie występuje	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	-9 542	-15 690

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

Liczba wyemitowanych akcji

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

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

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

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

Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Struktura własnościowa

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Własne	261	400
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	38	69
Razem	299	469

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 1.01.2018 - 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2018	0	389	462	289	245	27	1 412
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	8	0	0	0	8
- nabycia środków trwałych		0	8	0	0	0	8
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- sprzedaży				0			0
- likwidacji			0		0		0
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2018	0	389	470	289	245	27	1 420
Umorzenie na dzień 01.01.2018	0	116	422	208	197	0	943
Zwiększenia, z tytułu:	0	91	39	33	15	0	178
- amortyzacji		91	39	33	15		178
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji							0
- inne							0
Umorzenie na dzień 31.12.2018	0	207	461	241	212	0	1 121
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2018	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	0	182	9	48	33	27	299

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

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2017-31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2017	0	127	455	275	245	27	1 129
Zwiększenia, z tytułu:	0	262	7	14	0	0	283
- nabycia środków trwałych		262	7	0	0	0	269
- zawartych umów leasingu				14			14
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji			0		0		0
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2016	0	389	462	289	245	27	1 412
Umorzenie na dzień 01.01.2017	0	25	383	176	182	0	766
Zwiększenia, z tytułu:	0	91	39	32	15	0	177
- amortyzacji		91	39	32	15		177
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji			0		0		0
- inne							0
Umorzenie na dzień 31.12.2016	0	116	422	208	197	0	943
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016	0	273	40	81	48	27	469

Środki trwałe w budowie

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

2017-01-01	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				Odpisy aktualizujące na BZ	2017-12-31
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe		
100	27	100					27

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

Nie występują

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

Leasingowane środki trwałe

Środki trwałe	2018-12-31			2017-12-31		
	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Nieruchomości			0			0
Maszyny i urządzenia			0			0
Środki transportu	153	115	38	153	84	69
Pozostałe środki trwałe			0			0
Razem	153	115	38	153	84	69

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

Nie występują

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

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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

¹ Wytworzone we własnym zakresie,

² Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

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

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

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Wartość firmy	Inne ²	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2017	0	40	0	409	264	20	28	761
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
- nabycia		0						0
- inne (oddanie do użytkowania)				0			0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
- inne (oddanie do użytkowania)								0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2016	0	40	0	409	264	20	28	761
Umorzenie na dzień 01.01.2017	0	0	0	117	0	20	0	137
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	52	0	0	0	52
- amortyzacji				52				52
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2016	0	0	0	169	0	20	0	189
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016	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 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016	0	40	0	240	264	0	28	572

¹ Wytworzone we własnym zakresie,

² Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

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

Nie występują

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

Struktura własności

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Własne	492	572
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	492	572

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	2018-12-31	2017-12-31
Juvenes Sp. z o.o.	264	264
Wartość firmy (netto)	264	264

Zmiany stanu wartości firmy

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
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 2018 oraz 2017 nie wystąpiły transakcje połączenia z innymi jednostkami.

Nota 14. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	182	182
Zwiększenia stanu, z tytułu:	0	0
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych	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.

Nota 15. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych wycenianych wg ceny nabycia

Udziały w jednostkach podporządkowanych	2018-12-31	2017-12-31
jednostek zależnych	163 836	173 996
jednostek wspólnokontrolowanych	52	52
jednostek stowarzyszonych	0	0
Razem	163 888	174 048

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Stan na początek okresu	173 996	180 672
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	8 091	8 050
- reklasyfikacja	3 585	
- objęcia nowych akcji i udziałów	4 506	8 050
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	18 251	14 726
- reklasyfikacja	4 029	
- obniżenie kapitału zakładowego	11 182	6 000
- odpis na utratę wartości inwestycji	3 040	8 726
Stan na koniec okresu	163 836	173 996

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach stowarzyszonych

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Stan na początek okresu	52	52
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	0	0
- objęcia nowych akcji i udziałów	0	0
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	0	0
Stan na koniec okresu	52	52

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

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2018 r.

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

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

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

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

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2017 r.

Nazwa spółki, forma prawna	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	151		151	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	102		102	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	95		95	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	180		180	99,45%	99,45%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	25		25	99,97%	99,97%	pełna
Immobilias Fund Investment 5 (*)	4 029		4 029	99,98%	99,80%	pełna (*)
Immobilias Fund Investment 6 (**)	93 216		93 216	99,99%	99,90%	pełna (*)
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	14 900		14 900	99,99%	99,99%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	19 510	-12 773	6 737	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	27 799		27 799	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			173 996			

Nazwa spółki, forma prawna	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	-3	31
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-1	35
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-1	33
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	-4	-113
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	-2	6
Immobilias Fund Investment 5 (*)	-230	83 889
Immobilias Fund Investment 6 (**)	4 661	97 465
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	-265	13 147
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	-3 291	27 135
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	-755	26 916
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	4 470	7 040
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	397	1 111

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

Udział we wspólnych przedsięwzięciach

Nie występują

Nota 16. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

Nota 17. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nie występują

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

Nie występują

Nota 19. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	2018-12-31	2017-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	75 677	58 978
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Nabyte obligacje wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 100	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	13 501	12 581
Razem	90 278	71 559

Inwestycje krótkoterminowe	2018-12-31	2017-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	26 152	39 759
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	26 152	39 759

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	2018-12-31	2017-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	110 795	104 610
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	8 966	5 873
Suma netto udzielonych pożyczek	101 829	98 737
- długoterminowe	75 677	58 978
- krótkoterminowe	26 152	39 759

Prezentacja utworzonych odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na poszczególnych pożyczkobiorców

	2018-12-31	2017-12-31
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	5 222	5 266
Serenus Sp. z o.o.	3 744	607
Suma netto udzielonych pożyczek	8 966	5 873

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

Udzielone pożyczki, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2018		101 829				
Serenus Sp. z o.o.	12 535	27 418	10%	10%	2021-06-30	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	58 951	74 360	8%	8%	2022-06-30	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	51	3%	3%	2019-06-30	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2017		98 737				
Serenus Sp. z o.o.	12 085	29 807	10%	10%	2021-06-30	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	57 641	66 762	8%	8%	2022-06-30	brak
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	2 118	2 138	8%	8%	(*)	brak

(*) w całości spłacone przed terminem publikacji sprawozdania finansowego za 2017 rok

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

01.01.2018 - 31.12.2018	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki udzielone	Nabyte obligacje	Pozostałe zobowiązania finansowe
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Stan na początek okresu	12 581	98 737	0	113 040
Zwiększenia	920	8 288	1 100	48 424
Zakup aktywów	920		1 100	
Udzielenie pożyczek		3 465		
Emisja obligacji				40 300
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		4 823		8 124
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS				
Inne –przekwalifikowania				
Zmniejszenia	0	5 196	0	48 353
Sprzedaż aktywów				
Spłata pożyczek udzielonych		2 152		
Spłata kredytów i pożyczek				
Odpisy z tytułu utraty wartości		3 044		
Wykup obligacji i spłata odsetek				48 353
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS				
Inne –przekwalifikowania				
Stan na koniec okresu	13 501	101 829	1 100	113 111

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

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

01.01.2017 - 31.12.2017	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności własne - wiarytelności	Aktywa finansowe utrzym. do terminu wymagalności	Pożyczki udzielone	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe
Stan na początek okresu	0	0	12 581	96 381	0	113 030
Zwiększenia	0	0	0	11 133	0	61 007
Zakup aktywów						
Udzielenie pożyczek				5 258		
Emisja obligacji						53 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej				5 875		8 007
Inne –przekwalifikowania		0		0		
Zmniejszenia	0	0	0	8 777	0	60 997
Sprzedaż aktywów						
Splata pożyczek udzielonych				6 001		
Splata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości				2 760		
Wykup obligacji i splata odsetek						60 997
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS				16		
Inne –przekwalifikowania						
Stan na koniec okresu	0	0	12 581	98 737	0	113 040

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 20. ZAPASY

Nie występują

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Nie wystąpiła.

Nota 21. INFORMACJA NA TEMAT PLANOWANEGO WDROŻENIA MSSF 16 „Leasing”

Na koniec 2018 roku Spółka jest leasingobiorcą w jednej umowie najmu i dzierżawy zawartej na okres do 2 lat, licząc od dnia 31 grudnia 2018 lat. Na podstawie tych umów przysługuje jej prawo do użytkowania powierzchni biurowej. W związku z zastosowaniem MSSF 16 Spółka rozpozna na dzień pierwszego zastosowania prawa do korzystania w kwocie ok. 995 tys. PLN oraz zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 995 tys. PLN. Prawa z tytułu korzystania zostaną zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „aktywa trwałe”, natomiast zobowiązania leasingowe w pozycji „pozostałe zobowiązania finansowe” w podziale na część krótkoterminową i długoterminową. Stopa dyskonta zastosowana do powyższych wyliczeń bazuje na stopie Euro Libor z uwagi na to że płatności za wynajem powierzchni są nominowane w Euro.

Na dzień 31 grudnia 2018 Spółka nie jest stroną żadnej umowy o wieczyste użytkowanie gruntów.

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

Nota 22. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Należności handlowe	1 637	1 352
- od jednostek powiązanych	1 066	920
- od pozostałych jednostek	571	432
Odpisy aktualizujące	0	0
Należności handlowe brutto	1 637	1 352

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.

W 2018 roku 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 występuje

Nota 23. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Pozostałe należności, w tym:	1 555	2 052
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	166	141
- z tytułu dywidend	0	0
- z tytułu zwrotu wkładów od spółek osobowych	440	
- zaliczki na dostawy		
- z tytułu wpłat na zakup aktywów finansowych	918	1 881
- rozliczenia z pracownikami	4	10
- kaucje i wadła	0	0
- przejęte i sprzedane wierzytelności	0	0
- inne	27	20
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	1 555	2 052

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Pozostałe należności, w tym:	1 555	2 052
od jednostek powiązanych	918	1 881
od pozostałych jednostek	637	171
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	1 555	2 052

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 24. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
- ubezpieczenia majątkowe	54	98
- ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	67	52
- nakłady na planowane projekty	335	297
- prowizja od emisji obligacji	653	373
- usługi prawnicze dotyczące lat przyszłych	51	0
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	44	31
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	1 204	851

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

Nota 25. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	1 348	31
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	121	31
środki w PLN na rachunkach prowadzonych w walutach	1 227	0
Inne środki pieniężne:	844	380
Środki pieniężne w drodze	0	0
Lokaty overnight	707	243
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	137	137
Inne aktywa pieniężne:	12	12
Środki w funduszu rynku pieniężnego	12	12
Razem	2 204	423

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 2018 roku wynosi 2.204 tysiące PLN (31 grudnia 2017 roku: 423 tysięcy PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

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

Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w PLN	977	423
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w innych walutach	1 227	0
Razem	2 204	423

Nota 26. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

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

Kapitał zakładowy – struktura

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

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

Żadna z serii nie jest uprzywilejowana

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

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze na dzień 31 grudnia 2018:

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

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

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Wyszczególnienie	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Kapitał na początek okresu	52 308	52 308
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenia, z tytułu	0	0
Kapitał na koniec okresu	52 308	52 308

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,5 PLN i zostały w pełni opłacone.

Nota 27. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

Wartość kapitału zapasowego ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej nie uległa zmianie.

Nota 28. AKCJE WŁASNE

Do publikacji raportu rocznego za 2018 r. Spółka nabyła 2.636.258 akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych.

Nota 29. POZOSTAŁE KAPITAŁ Y

	2018-12-31	2017-12-31
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	48 254	48 254
Kapitał zapasowy	55 511	71 201
RAZEM	103 765	119 455

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Razem
01.01.2018	48 254	71 201	3 129	122 584
Zwiększenia w okresie	0	0	-654	-654
Przeniesienia na zakup akcji własnych	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-654	-654
Zmniejszenia w okresie	0	15 690	0	15 690
Podział/ pokrycie zysku/straty netto		15 690		15 690
31.12.2018	48 254	55 511	2 475	106 240
01.01.2017	48 254	81 503	2 363	132 120
Zwiększenia w okresie	0	-1 080	766	-314
Przeniesienia na zakup akcji własnych	0	-1 080	1 080	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-314	-314
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	0		0	0
Zmniejszenia w okresie	0	9 222	0	9 222
Podział/ pokrycie zysku/straty netto		9 222		9 222
31.12.2017	48 254	71 201	3 129	122 584

Nota 30. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

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

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

Nota 31. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Pożyczki	18 433	11 940
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	18 433	11 940
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	18 433	11 940
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	18 433	11 940

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	18 433	11 940
Kredyty i pożyczki długoterminowe	0	0
Kredyty i pożyczki razem	18 433	11 940

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2018

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	6 524	6 780	2,25%	2019-06-30	brak
Maz. Tow. Po. Sp z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	60	66	3,0%	2018-12-31	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	11 100	11 587	7,8%	2019-12-31	brak
RAZEM		18 433			

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2017

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	6 693	6 925	2,25%	2018-06-30	brak
Maz. Tow. Po. Sp z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	60	64	3,0%	(*)	brak
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	4 815	4 951	5,3%	2017-12-31	brak
RAZEM		11 940			

Kredyty i pożyczki – struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2018		31.12.2017	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	x	17 110	x	10 133
EUR	308	1 323	433	1 807
Kredyty i pożyczki razem	x	18 433	x	11 940

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

Nota 32. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	2018-12-31	2017-12-31
zobowiązania leasingowe	29	51
obligacje	113 111	113 039
Razem zobowiązania finansowe	113 140	113 090
- długoterminowe	77 406	69 729
- krótkoterminowe	35 734	43 361

Zobowiązania leasingowe

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	23	22
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	6	29
- od roku do pięciu lat	6	29
- powyżej pięciu lat	0	0
Zobowiązania leasingowe razem	29	51

Obligacje

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Obligacje 1-letnie	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	113 111	113 039
Razem obligacje	113 111	113 039
- długoterminowe	77 400	69 700
- krótkoterminowe	35 711	43 339

Typ transakcji	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2018						
Obligacje 3-letnie	luty 16	2019-02-22	22 000	WIBOR 6M + 5,0%	6,90%	22 535
Obligacje 3-letnie (*)	luty 17	2020-01-31	47 700	WIBOR 6M + 5,8%	7,75%	49 187
Obligacje 3-letnie	luty 18	2021-02-22	40 300	WIBOR 6M + 5,75%	7,71%	41 389
Wg stanu na dzień 31.12.2017						
Obligacje 3-letnie	luty 15	22-02-2018	35 000	WIBOR 6M + 5,0%	6,81%	35 855
Obligacje 3-letnie	luty 16	2019-02-22	22 000	WIBOR 6M + 5,0%	6,81%	22 538
Obligacje 3-letnie (*)	luty 17	2020-01-31	53 000	WIBOR 6M + 5,0%	7,61%	54 646

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

Obligacje przypadające do spłaty do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zostały wykupione 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

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

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 33. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Nie występują

Nota 34. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Zobowiązania handlowe	801	1 096
Wobec jednostek powiązanych	388	170
Wobec jednostek pozostałych	413	926

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
2018-12-31	801	426	374	1	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	388	129	259	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	413	297	115	1	0	0	0
2017-12-31	1 096	614	384	87	-2	2	11
Wobec jednostek powiązanych	170	170	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	926	444	384	87	-2	2	11

Nota 35. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	84	198
Podatek VAT	0	128
Podatek dochodowy od osób fizycznych	36	25
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	48	45
Pozostałe	0	0
Pozostałe zobowiązania	109	107
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	5	4
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	94	94
Inne zobowiązania	10	9
Bierne rozliczenia międzyokresowe	0	0
Razem inne zobowiązania	193	305

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

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
2018-12-31	193	193	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	193	193	0	0	0	0	0
2017-12-31	305	305	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	305	305	0	0	0	0	0

Nota 36. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 37. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Poręczenie spłaty kredytu	0	0
Zobowiązanie do dokonania inwestycji w spółkę zależną poprzez udostępnienie jej środków finansowych tytułem pożyczek, wkładu (lub innym tytułem) do maksymalnej kwoty 5.330 tys. zł.	0	5 330
Razem zobowiązania warunkowe	0	5 330

Wykazane na dzień 31.12.2017 zobowiązanie warunkowe na kwotę 5.330 tys zł wygasło w trakcie 2018 roku; na dzień 31 grudnia 2018 zobowiązania warunkowe nie występują

Zobowiązania warunkowe z tytułu leasingu operacyjnego

Nie występują

Nota 38. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu

Wyszczególnienie	31.12.2018		31.12.2017	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	24	23	24	22
W okresie od 1 do 5 lat	6	6	30	29
Powyżej 5 lat				
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	30	29	54	51
Przyszły koszt odsetkowy	1	x	3	x
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	x	29	x	51
krótkoterminowe	x	23	x	22
długoterminowe	x	6	x	29

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

Umowy leasingu finansowego na dzień 31.12.2018

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Santander Leasing S.A. (d. BZ WBK Leasing)	SV5/004/2015	153	2020-02-20	29	możliwość zakupu

Nota 39. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Dotacje	0	0
Przychody przyszłych okresów	126	189
Rozliczenie przychodów marketingowych	126	189
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	126	189
długoterminowe	63	189
krótkoterminowe	63	0

Nota 40. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

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

Spółka wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2018 oraz na 31.12.2017 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne jest nieistotna.

Zmiana stanu rezerw

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2018	0	0	0	492
Utworzenie rezerwy	0	0	0	303
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	62
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	392
Stan na 31.12.2018, w tym:	0	0	0	341
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	341
Stan na 01.01.2017	0	0	0	288
Utworzenie rezerwy	0	0	0	236
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	32
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	0
Stan na 31.12.2017, w tym:	0	0	0	492
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	492

Nota 41. POZOSTAŁE REZERWY

	2018-12-31	2017-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	0	0
Rezerwa restrukturyzacyjna	0	0
Pozostałe rezerwy	68	71
Razem, w tym:	68	71
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	68	71

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

Nota 42. 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 posiada także aktywa finansowe takiej jak środki pieniężne, depozyty krótkoterminowe, jednostki uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego traktowanych analogicznie jak depozyty krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone, które powstają w związku z prowadzoną przez 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 31.12.2018 Spółka nie miała w portfelu udzielonych pożyczek ze zmienną stopą procentową, stąd też ekspozycja na ryzyko dotyczące aktywów finansowych nie istnieje. Jednocześnie Spółka nie kontynuowała analizy wrażliwości na ryzyko stopy procentowej w odniesieniu do inwestycji w jednostkach podporządkowanych gdyż nie jest to instrument finansowy w rozumieniu MSSF 9 (wyniki analizy za 2017 rok zostały zachowane)

	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	2018-12-31		2017-12-31	
	+ 3%/- 3%		+ 3%/- 3%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki	0	0	441	441
- należności z tyt. dostaw i usług	0	0		
- inne				
Odpis na utratę wartości Inwestycji w jednostkach podporządkowanych	0	0	183	183
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
wyemitowane obligacje	-53	-53		
otrzymane kredyty i pożyczki	-6	-6		
zobowiązania handlowe i inne				

Ryzyko walutowe

Z uwagi na aktualny zakres działalności Spółki oraz na stan prowadzonych projektów inwestycyjnych obecnie ryzyko walutowe nie występuje lub jest pomijalne

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 developerskie poprzez udzielanie pożyczek. Spłata pożyczek uzależniona jest od kondycji finansowej pożyczkobiorców wynikającej z efektywności i terminowości realizacji przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć developerskich może być brak możliwości wywiązania się pożyczkobiorcy z części lub całości zaciągniętych zobowiązań. Sytuacja taka może nastąpić np. w przypadku, gdy wpływy gotówkowe z przedsięwzięcia nie pokryją wszystkich zobowiązań, a BBID nie zabezpieczy należności wynikających z umów pożyczek, albo w przypadku zagrożenia upadłością lub upadłości pożyczkobiorcy. Opóźnienia w harmonogramie mogą także spowodować konieczność wydłużenia terminu spłaty pożyczki, co może oznaczać odroczenie w czasie lub rezygnację z zaangażowania w kolejne planowane przedsięwzięcia developerskie.

Pożyczkobiorcy Spółki, realizujący przedsięwzięcia developerskie, na skutek problemów z zarządzaniem inwestycjami, opóźnieniami w realizacji inwestycji w stosunku do ustalonych terminów spłaty kredytów bankowych, niemożności udzielenia wsparcia finansowego przez spółkę matkę lub wskutek innych niezależnych zdarzeń, mogą nie być w stanie sfinalizować inwestycji lub koszty realizacji

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

inwestycji mogą istotnie wzrosnąć w stosunku do pierwotnie zakładanego budżetu. W konsekwencji pożyczkobiorcy mogą nie być w stanie wypełnić zaciągniętych zobowiązań pożyczkowych i kredytowych, a w skrajnym przypadku mogą ogłosić upadłość. W efekcie Spółka - jako podmiot finansujący inwestycje - może nie odzyskać części lub całości środków zaangażowanych w realizację przedsięwzięcia, w tym zainwestowanych w dany podmiot celowy. Może to negatywnie wpłynąć na wyniki, sytuację finansową i perspektywę rozwoju Grupy.

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

Spółka tworzy odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości, które odpowiadają szacunkowej wartości poniesionych i spodziewanych strat na udzielonych pożyczkach (MSSF 9 zmienia sposób ujmowania ryzyka kredytowego z modelu strat poniesionych na model strat oczekiwanych). Aktywami finansowymi mogącymi narazić Spółkę na ryzyko finansowe są pożyczki i inne posiadane aktywa finansowe. 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 31.12.2018 r. : 27.417,0 tys zł)

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

2. Pożyczki udzielone przez spółce zależnej Realty 2 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Deweloperski 10 SKA (wartość w jednostkowym bilansie na 31.12.2018 r. : 74.361 tys zł)

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

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

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
2018-12-31							
Należności handlowe	1 637	1 497	32	73	14	20	1
odpisy aktualizujące	0						
Pozostałe należności	1 555	1 555					
odpisy aktualizujące	0						
Udzielone pożyczki	110 795	110 795					
odpisy aktualizujące	-8 966	-8 966					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 204	2 204					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe	1 100	1 100					
odpisy aktualizujące							
2017-12-31							
Należności handlowe	1352	1328	12	4	0	6	2
odpisy aktualizujące	0						
Pozostałe należności	2052	2052					
odpisy aktualizujące	0						
Udzielone pożyczki	104610	104610					
odpisy aktualizujące	-5873	-5873					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	423	423					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe							
odpisy aktualizujące							

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, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, i inne.

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

	Na żądanie	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat	> 5 lat
2018-12-31					
Oprocentowane kredyty i pożyczki			18 433		
Wyemitowane obligacje		35 711		77 400	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		994			
- w tym od jednostek powiązanych		388			
Instrumenty pochodne					
2017-12-31					
Oprocentowane kredyty i pożyczki			11 940		
Wyemitowane obligacje		43 339		69 700	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		1 379	22		
- w tym od jednostek powiązanych		170			
Instrumenty pochodne					

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

Nota 43. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
Aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	13 501	12 581	13 501	12 581	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	13 501	12 581	13 501	12 581	MSR 39: akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności; MSSF 9: wyceniane w wartości godziwej przez wynik
-					
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	75 677	58 978	75 677	58 978	
- pożyczki udzielone	75 677	58 978	75 677	58 978	MSR 39: pożyczki udzielone i należności; MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- nabyte obligacje	1 100	0	1 100	0	MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0	0	0	0	
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	29 344	43 163	29 344	43 163	
- pożyczki udzielone	26 152	39 759	26 152	39 759	MSR 39: pożyczki udzielone i należności; MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności handlowe i pozostałe	3 192	3 404	3 192	3 404	MSR 39: pożyczki udzielone i należności; MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 204	423	2 204	423	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	2 192	411	2 192	411	MSR 39: pożyczki udzielone i należności; MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie

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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	131 573	125 030	131 573	125 030	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	77 400	69 729	77 400	69 729	MSR 39: zobowiązania do term. zapadaln, MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	35 740	43 361	35 740	43 361	MSR 39: zobowiązania do term. zapadaln, MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe pożyczki	18 433	11 940	18 433	11 940	MSR 39: zobowiązania do term. zapadaln, MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe)	0	0	0	0	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	994	1 401	994	1 401	MSR 39: zobowiązania do term. zapadaln, MSSF 9: wyceniane w zamortyzowanym koszcie

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

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2018 roku ani na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Zabezpieczenie wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2018 roku ani na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Nota 44. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych (w szczególności zgodnych z wymogami wynikającymi z obowiązujących Spółkę umów z instytucjami finansującymi), które wspierałyby działalność operacyjną 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, zwrócić kapitał akcjonariuszom 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.

Zasady Spółki stanowią, by powyższe wskaźniki kształtowały się powyżej poziomu 66% dla kapitałów własnych do całkowitego zadłużenia oraz powyżej 40% dla kapitałów własnych do sumy bilansowej

Wyszczególnienie	2018-12-31	2017-12-31
Oprocentowane kredyty i pożyczki	18 433	11 940
Wyemitowane obligacje	113 140	113 090
Zadłużenie finansowe	131 573	125 030
Kapitał własny	149 006	159 202
Suma bilansowa	287 891	291 267
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	113%	127%
Kapitał własny do sumy bilansowej	52%	55%

Nota 45. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Na dzień 31.12.2018 nie jest uchwalony żaden program świadczeń pracowniczych

Nota 46. 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 01.01.2018 – 31.12.2018 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych (**)		w tym przeterminowane		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
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	1	10	0	8	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	1	1	0	0	2	1	1	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	201	474	20	0	37	123	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	1 394	1 652	0	0	383	499	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	238	227	0	0	64	64	0	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	562	418	4 651	4 381	159	122	0	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	114	114	0	0	0	3	0	0	2398	3 000	170	2 460
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	32	32	0	0	2	79	0	77	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	820	809	0	0	245	242	4	0	0	0	0	0
Jednostki współkontrolowane w których Fundusz jest wspólnikiem (*):												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	47	40	0	0	5	0	5	0	0	0	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	0	0	0	0	0	0	262	27	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	16	9	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1	1	0	0	2	1	1	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	16	2	0	0	12	2	4	0	0	0	0	0

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

(**) z uwzględnieniem udzielonych pożyczek i wierzytelności

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

Jednostka dominująca całej Grupy

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

Podmiot o znaczącym wpływie na Spółkę

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jest podana w nocie nr 26.

Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

Jednostki wspólnie kontrolowane, w którym Spółka jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2018 Spółka posiada akcje i/lub udziały w następujących jednostkach wspólnie kontrolowanych:

Mazowieckie Towarzystwo Powierniczej Sp. z o.o. SKA: 36 tys. zł
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. - 15 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 nocie nr 48

Nota 47. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 536	1 536
Nagrody jubileuszowe	0	0
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia długoterminowe	0	0
Razem	1 536	1 536

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

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Wynagrodzenia Członków Zarządu			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	540	540
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	300	300
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	540	540
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	156	156
RAZEM		1 536	1 536
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN)			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	51	48
Jan Rościszewski	Członek RN (do lutego 2018)	4	36
Matusiak Maciej	Członek RN	42	36
Radziwił Maciej	Z-ca Przewodniczącego RN	40	36
Lebiedziński Artur	Członek RN	43	36
Żbikowski Karol	Członek RN	45	36
RAZEM		225	228

Nota 48. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie

Wyszczególnienie	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Zarząd	4	4
Administracja	5	5
Dział sprzedaży	6	7
Pion produkcji		
Pozostali	1	1
Razem	16	17

Rotacja zatrudnienia

Wyszczególnienie	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Liczba pracowników przyjętych	0	1
Liczba pracowników zwolnionych	1	3
Razem	-1	-2

Nota 49. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO

Nie występują.

Nota 50. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

Nota 51. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2018 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest stroną żadnego postępowania sądowego.

Nota 52. ROZLICZENIA PODATKOWE

Na dzień 31 grudnia 2018 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

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

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiła konieczność utworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Nota 53. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy.

Nota 54. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej:

- W dniu 1 lutego 2019 r. Spółka dokonała częściowej spłaty obligacji trzyletnich serii BBI0220 wyemitowanych dnia 3 lutego 2017 o łącznej wartości nominalnej 10.600.000 zł (dziesięć milionów sześćset tysięcy złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu.
- W dniu 22 lutego 2019 roku, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji Spółka wyemitowała obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 15.000.000 PLN (piętnaście milionów złotych). Obligacje oznaczone jako seria BBI0222 zostaną wykupione 22 lutego 2022 roku.
- W dniu 22 lutego 2019 r. Spółka dokonała wykupu trzyletnich obligacji serii BBI0219 wyemitowanych dnia 19 lutego 2016 o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 zł (dwadzieścia dwa miliony złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za okres odsetkowy do dnia wykupu.
- W dniu 4 marca 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na zawarcie przez spółkę celową należąca do Grupy Kapitałowej BBI Development, tj. przez Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k.) umowy sprzedaży nieruchomości „Centrum Marszałkowska” oraz na sprzedaż/przeniesienie na nabywcę wszelkich praw związanych z tą nieruchomością

Nota 55. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występują

Nota 56. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	70	54
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	48	71
RAZEM	118	125

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

Nota 57. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Z uwagi na to że sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone jest metodą bezpośrednią, nie ma potrzeby udzielania dodatkowych wyjaśnień. Struktura środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku jest pokazana w notcie nr 25.

Nota 58. KLASY AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

			Wartość godziwa określana w oparciu o:		
			cenę notowaną na aktywnym rynku	istotne dane obserwowalne	istotne dane nieobserwowalne
Klasa aktywów / zobowiązań	Data wyceny	Razem	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wycenione w wartości godziwej					
Nieruchomości inwestycyjne (nota 14):					
wynajmowane lokale mieszkalne	2018-12-31	182		182	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	2018-12-31	13 501			13 501

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2019 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy