



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA*

dotycząca sprawozdania finansowego
BBI Development S.A.

W

Warszawie

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport uzupełniający opinię zawiera 11 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego BBI Development S.A., z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 28 („Spółka”), na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych oraz sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. Nr 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe BBI Development S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych, jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych.

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259) i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Nb. Telega

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa

Warszawa, 21 marca 2014 r.

PKF CONSULT Sp. z o.o.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10



Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego

BBI Development S.A.

w
Warszawie

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 11 stron
Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.

2

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	3
1.1.1.	Nazwa Spółki	3
1.1.2.	Siedziba Spółki	3
1.1.3.	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności i jednostki powiązane	3
1.1.5.	Kierownik jednostki	3
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	5
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	5
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
2.	Część analityczna raportu	7
2.1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
2.2.	Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	9
3.	Część szczegółowa raportu	10
3.1.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	10
3.2.	Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego	10
3.3.	Sprawozdanie z działalności Spółki	10
3.4.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	11

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

1.1.1. Nazwa Spółki

BBI Development Spółka Akcyjna

1.1.2. Siedziba Spółki

00-688 Warszawa, ul. Emilii Plater 28

1.1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	03.08.2001
Numer rejestru:	KRS 0000033065
REGON:	010956222
NIP:	5261022256

W dniu 26 czerwca 2013 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę dotyczącą zmian Statutu Spółki w zakresie wynikającym z uchylecia ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 r. o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji, a także zmiany firmy spółki z „BBI Development NFI S.A.” na „BBI Development S.A.”.

Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest:

- działalność holdingów finansowych,
- działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych,
- pozostała działalność usługowa,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi.

1.1.4. Struktura własności i jednostki powiązane

Na dzień 31.12.2013 i na dzień wydania opinii struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 52 307 825 PLN przedstawia się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji tys. sztuk	Ilość głosów (w %)	Wartość	Udział
			nominalna akcji zł '000	w kapitale zakładowym (w %)
PIONEER FIO	52 630	10,06%	52 630	10,06%
Quercus TFI S.A.	40 607	7,76%	40 607	7,76%
Fundusze Quercus TFI S.A.	37 281	7,13%	37 281	7,13%
Jakub Szymański	26 595	5,08%	26 595	5,08%
Pozostali < 5%	365 966	69,97%	365 966	69,97%
	523 079	100,0%	523 079	100,0%

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia sprawozdania finansowego została podjęta uchwała Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy dotycząca zmiany wartości nominalnej z 0,10 zł na 0,50 zł i scalenia akcji w stosunku 1:5. Po tej operacji liczba wyemitowanych akcji będzie wynosiła 104.615.650 sztuk

Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej, w skład której na dzień bilansowy, oprócz niej samej wchodzi następujące spółki zależne konsolidowane metodą pełną:

- Realty 2 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- ImmoBilia Fund Investment V z siedzibą w Luksemburgu, w której Spółka posiada 99,98% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- ImmoBilia Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu, w której Spółka posiada 99,99% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 99,45% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 99,97% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 99,98% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 99,99% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 75,44% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 99,98% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Juvenes - Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Juvenes - Serwis Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu.
- Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej wchodzi następujące jednostki objęte konsolidacją metodą praw własności:
- ImmoBilia Fund Investment I z siedzibą w Luksemburgu, w której Spółka posiada 37,80% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Suelo Sp. z o.o. Nowy Plac Unii SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 35,09% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 5,9% udziału w kapitale i 37,80% w prawach głosu;
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 34,95% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 9,26 % udziału w kapitale i w prawach głosu.

1.1.5. Kierownik jednostki

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. i na dzień wydania opinii wchodzi:

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| • Michał Skotnicki | – Prezes Zarządu |
| • Rafał Szczepański | – Wiceprezes Zarządu |
| • Piotr Litwiński | – Członek Zarządu |
| • Paweł Nowacki | – Członek Zarządu |
| • Krzysztof Tyszkiewicz | – Członek Zarządu |

1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:

Imię i nazwisko: Zbigniew Telega
Numer w rejestrze: 10935

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma: PKF Consult Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Orzycka 6, lok 1B, 02-695 Warszawa
Numer rejestru: KRS 0000034774
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy: 128.050,00 zł
Numer NIP: 521-05-27-710

PKF Consult Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 20 czerwca 2013 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 29 maja 2013 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w okresie od 4 lutego 2014 r. do 21 marca 2014 r. (z przerwami).

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649).

1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 26 czerwca 2013 r. przez Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że strata za ubiegły rok obrotowy w kwocie 10 064 TPLN będzie pokryta z kapitału zapasowego Spółki.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 28 czerwca 2013 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A., z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 28, i dotyczy sprawozdania finansowego, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia z dnia 7 grudnia 2006 r.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz z innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Zarząd Spółki złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezajściu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Consult Sp. z o.o.

2. Część analityczna raportu**2.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej**

AKTYWA	31-12-2013 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2012 zł '000	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	50	0,0%	98	0,0%
Wartości niematerialne	287	0,1%	299	0,1%
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,1%	182	0,1%
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	224 256	78,2%	202 633	74,5%
Pozostałe aktywa finansowe		0,0%		0,0%
	224 775	78,4%	203 212	74,7%
Aktywa obrotowe				
Należności handlowe	1 641	0,6%	1 886	0,7%
Pozostałe należności	3 924	1,4%	2 840	1,0%
Pozostałe aktywa finansowe	54 883	19,1%	62 930	23,1%
Rozliczenia międzyokresowe	741	0,3%	618	0,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	880	0,3%	450	0,2%
	62 069	21,6%	68 724	25,3%
SUMA AKTYWÓW	286 844	100%	271 936	100%
PASYWA	31-12-2013 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2012 zł '000	% sumy bilansowej
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	52 308	18,2%	52 308	19,2%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	49,9%	143 161	52,6%
Pozostałe kapitały	59 369	20,7%	69 433	25,5%
Niepodzielony wynik finansowy	-75 795	-26,4%	-75 795	-27,9%
Wynik finansowy bieżącego okresu	-4 910	-1,7%	-10 064	-3,7%
	174 133	60,7%	179 043	65,8%
Zobowiązania długoterminowe				
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 000	19,9%	66 500	24,5%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	575	0,2%	1 262	0,5%
	57 575	20,1%	67 762	24,9%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty i pożyczki	18 796	6,6%	3 768	1,4%
Pozostałe zobowiązania finansowe	34 358	12,0%	19 481	7,2%
Zobowiązania handlowe	366	0,1%	409	0,2%
Pozostałe zobowiązania	317	0,1%	357	0,1%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 225	0,4%	1 032	0,4%
Pozostałe rezerwy	74	0,0%	84	0,0%
	55 136	19,2%	25 131	9,2%
SUMA PASYWÓW	286 844	100,0%	271 936	100,0%

2.2. Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2012 zł '000	% przychodów ze sprzedaży
Przychody netto ze sprzedaży	12 983	100,0%	8 645	100,0%
Zarządzanie projektami	3 171	24,4%	2 809	32,5%
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	5 258	40,5%	4 986	57,7%
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	577	4,4%	609	7,0%
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	3 977		241	
Koszty działalności operacyjnej	8 967	69,1%	8 027	92,9%
Amortyzacja	72	0,6%	123	1,4%
Zużycie materiałów i energii	217	1,7%	228	2,6%
Usługi obce	3 029	23,3%	2 746	31,8%
Podatki i opłaty	100	0,8%	88	1,0%
Wynagrodzenia	4 630	35,7%	4 088	47,3%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	401	3,1%	353	4,1%
Pozostałe koszty operacyjne	518	4,0%	401	4,6%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	4 016	30,9%	618	7,1%
Pozostałe przychody operacyjne	6	0,0%	27	0,3%
Pozostałe koszty operacyjne	19	0,1%	149	1,7%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	4 003	30,8%	496	5,7%
Przychody finansowe	18	0,1%	188	2,2%
Koszty finansowe	9 617	74,1%	10 137	117,3%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-5 596	-43,1%	-9 453	-109,3%
Podatek dochodowy	-686	-5,3%	611	7,1%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-4 910	-37,8%	-10 064	-116,4%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0,0%	0	0,0%
Zysk (strata) netto	-4 910	-37,8%	-10 064	-116,4%
Suma dochodów całkowitych	-4 910	-37,8%	-10 064	-116,4%

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	2013	2012
1. Rentowność sprzedaży		
<u>wynik na sprzedaży brutto x 100%</u> przychody netto	30,9%	7,1%
2. Rentowność kapitału własnego		
<u>wynik netto x 100%</u> średni stan kapitałów własnych	wartość ujemna	wartość ujemna
3. Szybkość obrotu należności		
<u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto	50 dni	73 dni
4. Stopa zadłużenia		
<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100%</u> aktywa ogółem	39,3%	34,2%
5. Wskaźnik płynności		
<u>aktywa obrotowe</u> <u>zobowiązania krótkoterminowe</u>	1,1	2,7

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Spółki, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy weryfikacyjnego sprawdzenia prawidłowości działania systemu rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego sprawozdania z sytuacji finansowej za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- zasadności stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w zakresie i terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

3.2. Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego

Dane zawarte w informacjach dodatkowych do sprawozdania finansowego, zawierających opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dane te stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

3.3. Sprawozdanie z działalności Spółki

Sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259) i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

BBI Development S.A.

*Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.*

3.4. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.



Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa

Warszawa, 21 marca 2014 r.

PKF CONSULT Sp. z o.o.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10