



SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development S.A.

ZA ROK 2013

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki:

Nazwa:	BBI Development S.A. (dalej: Spółka)
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Siedziba:	ul. Emilii Plater 28, 00-688 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	- Działalność holdingów finansowych - Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych - Pozostała finansowa działalność usługowa - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222
Numer KRS:	000033065

II. Czas trwania Jednostki:

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku dla sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. Skład organów Jednostki według stanu na dzień 31.12.2013 r.:

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

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W roku obrotowym nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu

Rada Nadzorcza:

Paweł Turno	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Włodzimierz Głowacki	- Członek Rady Nadzorczej
Michał Kurzyński	- Członek Rady Nadzorczej
Rafał Lorek	- Członek Rady Nadzorczej
Jan Rościszewski	- Członek Rady Nadzorczej
Ewaryst Zagajewski	- Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W roku obrotowym nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R. **(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

V. Biegli rewidenci:

PKF Consult Sp. z o.o.
ul. Orzycka 6 lok. 1b
02-695 Warszawa

VI. Prawnicy (wybrane kancelarie):

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

VII. Banki:

Alior Bank SA
Raiffeisen Bank Polska SA
Bank Pekao SA

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 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, 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 sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku.

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

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/VI/2013 z dnia 29 maja 2013 roku 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 21 marca 2014 roku.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.

Rachunek zysków i strat

	nota	za okres 01.01.2013 - 31.12.2013	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012
Przychody operacyjne	1,2	12 983	8 645
Zarządzanie projektami		3 171	2 809
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		5 258	4 986
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji		577	609
Przychody z dywidend i udziału w zyskach		3 977	241
Koszty operacyjne	2,3	8 967	8 027
Amortyzacja		72	123
Zużycie materiałów i energii		217	228
Usługi obce		3 029	2 746
Podatki i opłaty		100	88
Wynagrodzenia		4 630	4 088
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		401	353
Pozostałe koszty operacyjne		518	401
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		4 016	618
Pozostałe przychody operacyjne	4	6	27
Pozostałe koszty operacyjne	4	19	149
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		4 003	496
Przychody finansowe	5	18	188
Koszty finansowe	5	9 617	10 137
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-5 596	-9 453
Podatek dochodowy	6	-686	611
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-4 910	-10 064
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7		
Zysk (strata) netto		-4 910	-10 064
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,01	-0,02
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,01	-0,02
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,01	-0,02
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,01	-0,02

Warszawa, dnia 21 marca 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2013 - 31.12.2013	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk (strata) netto		-4 910	-10 064
Zmiany w nadwyżce z przeszacowania			
Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych			
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych			
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów			
Suma dochodów całkowitych	10,11	-4 910	-10 064

Warszawa, dnia 21 marca 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	stan na 31.12.2013 r.	stan na 31.12.2012 r.
Aktywa trwałe		224 775	203 212
Rzeczowe aktywa trwałe	12	50	98
Wartości niematerialne	13	287	299
Nieruchomości inwestycyjne	14	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	15	224 256	202 633
Pozostałe aktywa finansowe	19, 38	0	0
Aktywa obrotowe		62 069	68 724
Zapasy	20,21	0	0
Należności handlowe	22	1 641	1 886
Pozostałe należności	23	3 924	2 840
Pozostałe aktywa finansowe	19,38	54 883	62 930
Rozliczenia międzyokresowe	24	741	618
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	880	450
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7	0	0
AKTYWA RAZEM		286 844	271 936

PASYWA	NOTA	stan na 31.12.2013 r.	stan na 31.12.2012 r.
Kapitał własny		174 133	179 043
Kapitał zakładowy	26	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	27	143 161	143 161
Pozostałe kapitały	29	59 369	69 433
Niepodzielony wynik finansowy	30	-75 795	-75 795
Wynik finansowy bieżącego okresu		-4 910	-10 064
Zobowiązanie długoterminowe		57 575	67 762
Pozostałe zobowiązania finansowe	32,38	57 000	66 500
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	575	1 262
Zobowiązania krótkoterminowe		55 136	25 131
Kredyty i pożyczki	31	18 796	3 768
Pozostałe zobowiązania finansowe	32,38	34 358	19 481
Zobowiązania handlowe	34	366	409
Pozostałe zobowiązania	35	317	357
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	39	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	40	1 225	1 032
Pozostałe rezerwy	41	74	84
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	7		
PASYWA RAZEM		286 844	271 936

Warszawa, dnia 21 marca 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 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	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2013 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2013 r.	52 308	143 161	69 433	-75 795	-10 064	179 043
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0
Kapitał własny po korektach	52 308	143 161	69 433	-75 795	-10 064	179 043
Emisja akcji						0
Koszty emisji akcji						0
Podział zysku netto			-10 064		10 064	0
Suma dochodów całkowitych					-4 910	-4 910
Kapitał własny na dzień 31.12.2013 r.	52 308	143 161	59 369	-75 795	-4 910	174 133
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2012 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2012 r.	52 308	143 161	74 482	-75 795	-5 049	189 107
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0
Kapitał własny po korektach	52 308	143 161	74 482	-75 795	-5 049	189 107
Emisja akcji						0
Koszty emisji akcji						0
Podział zysku netto			-5 049		5 049	0
Suma dochodów całkowitych					-10 064	-10 064
Kapitał własny na dzień 31.12.2012 r.	52 308	143 161	69 433	-75 795	-10 064	179 043

Warszawa, dnia 21 marca 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-4 756	-4 212
Otrzymane należności	4 281	2 743
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	18	188
Uzyskane wpływy z wierzytelności	3 605	0
Zwrot kaucji i wadium	-32	-61
Odsetki otrzymane od pożyczek	4 091	713
Udzielone pożyczki	-2 895	-13 385
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	9 080	5 050
Wpływy ze zwrotu VAT	41	-47
Wynajem powierzchni biurowej	-945	-693
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-637	-934
Pozostałe przepływy	-3 297	-2 735
Gotówka z działalności operacyjnej	8 554	-13 373
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 554	-13 373
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	3 973	2 061
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	3 973	2 061
Wydatki	22 788	13 924
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	13	132
Wydatki na aktywa finansowe	22 775	13 792
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-18 815	-11 863
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	40 315	40 422
Kredyty i pożyczki	18 450	5 630
Emisja dłużnych papierów wartościowych	21 865	34 792
Wydatki	29 624	17 930
Spląty kredytów i pożyczek	4 680	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	15 500	9 500
Odsetki	9 110	7 968
Inne wydatki finansowe	334	462
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	10 691	22 492
D. Przepływy pieniężne netto razem	430	-2 744
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	430	-2 744
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	450	3 194
G. Środki pieniężne na koniec okresu	880	450

Warszawa, dnia 21 marca 2014 r.
Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
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 sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), 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 sprawozdanie finansowe za rok 2013 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2012, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2013 roku:

- a) Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – *Silna hiperinflacja i usunięcie ustalonych terminów dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy*
- b) Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – *Pożyczki rządowe*
- c) Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - *Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych*
- d) MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej”
- e) Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – *Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów*
- f) Zmiana do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”
- g) „Poprawki do MSSF (2009-2011) – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (dot. MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34)
- h) KIMSF 20: Koszty usuwania nakładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych

W 2013 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 2013r.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Spółka skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku:

- a) MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”
- b) MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”
- c) MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”
- d) Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe”
- e) Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku

- f) Zmiana do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – *Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych*
- g) Zmiana do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe” – *Spółki inwestycyjne*
- h) Zmiana do MSR 36 „Utrata wartości aktywów” - *Ujawnienie wartości odzyskiwalnej w odniesieniu do aktywów niefinansowych*
- i) Zmiana do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – *Nowacja instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń*

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki winno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

- a) MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.)

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument kapitałowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

- b) Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Składki pracownicze - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r.

Projekt zawiera propozycję, by składki wpłacone przez pracowników lub strony trzecie, powiązane wyłącznie z pracą świadczoną przez pracowników w tym samym okresie, w którym zostały wpłacone, traktować jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia i rozliczać przez ten sam okres. Pozostałe składki pracownicze byłyby przypisywane do okresu zatrudnienia w ten sam sposób, w jaki rozlicza się świadczenia brutto objęte programem.

- a) „Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r.
- b) „Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r.
- c) KIMSF 21: Opłaty (z 20 maja 2013 r.) - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 r.

Interpretacja ta dotyczy MSR 37 "Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe". Jednym z kryteriów rozpoznania zobowiązania wg MSR 37 jest wymóg występowania obecnego obowiązku w rezultacie przeszłych zdarzeń (tzw. zdarzenie obligujące).

Interpretacja wyjaśnia, iż zdarzeniem obligującym w przypadku opłat nakładanych przez rząd jest prowadzenie działalności, która powoduje konieczność uregulowania opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami. Interpretacja ta nie dotyczy kar wynikających ze złamania prawa oraz opłat uregulowanych przez inne MSSF/MSR (np. MSR 12 Podatek dochodowy).

Według szacunków Spółki, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2012 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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R. **(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za 2012 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.

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych do dnia 30 czerwca 2009 była siedziba firmy Contract Administration Sp. z o.o., ul. Królewska 27 w Warszawie, od dnia 1 lipca 2009 księgi są prowadzone w siedzibie Spółki, tj. ul. Emilii Plater 28 w Warszawie.

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

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.

Spółka rozpoznaje przychody z tytułu zarządzania projektami deweloperskim realizowanymi przez spółki celowe jako przychody operacyjne

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 i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, 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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R. **(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

Podatek dochodowy 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 odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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 zakończzonego 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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R. **(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

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

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

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

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

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

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R. **(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

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

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

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

Leasing

Spółka jako leasingobiorca

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.

Spółka jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Spółka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Początkowe koszty bezpośrednie poniesione w toku negocjowania umów leasingu operacyjnego dodaje się do wartości bilansowej środka stanowiącego przedmiot leasingu i ujmuje przez okres trwania leasingu na tej samej podstawie, co przychody z tytułu wynajmu. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako przychód w okresie, w którym staną się należne.

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Spółka sprawuje kontrolę, rozumianą jako zdolność do wpływania, bezpośrednio bądź też pośrednio, na politykę finansową i operacyjną jednostki, w sposób pozwalający na osiągnięcie korzyści dla Spółki z działalności tejże 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.

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki udzielone i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Spółka zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż:

- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,
- spełniające definicję pożyczek i należności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Składnikiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy jest składnik spełniający jeden z poniższych warunków:

- a. jest klasyfikowany jako przeznaczony do obrotu. Składniki aktywów finansowych kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeśli są:

- nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie,
- częścią portfela określonych instrumentów finansowych zarządzanych łącznie i co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania zysku w krótkim terminie,
- instrumentami pochodnymi, z wyłączeniem instrumentów pochodnych będących elementem rachunkowości zabezpieczeń oraz umów gwarancji finansowych,

- b. został zgodnie z MSR 39 zakwalifikowany do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R. **(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

Aktywa 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 wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa 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) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Pożyczki udzielone i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez potrącania kosztów transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem wartości rynkowej na dzień bilansowy. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Spółka traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio lub poprzez odpis aktualizujący. Kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Spółka ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Spółka włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R. **(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przeniesiona do rachunku zysków i strat. Nie można ujmować w rachunku zysków i strat odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w rachunku zysków i strat, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Zapasy

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

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

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

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

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

Należności handlowe i pozostałe

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściąganie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

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

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 do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

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 wypływ korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R. **(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

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 w kwocie wymagającej zapłaty.

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

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

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

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

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

Płatności w formie akcji

Jednostka dominująca uchwaliła program motywacyjny w formie akcji własnych. Członkowie zarządu oraz kluczowej kadry kierowniczej otrzymają możliwość obejmowania bezpłatnych warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji, w związku z czym świadczą usługi w zamian za akcje lub prawa do akcji („transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych”).

Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników w zamian za przyznanie instrumentów kapitałowych jest ujmowana jako koszt oraz, drugostronnie, jako zwiększenie kapitału przez okres w którym spełniane są warunki nabycia (okres nabywania uprawnień). Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników jest określana poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych ustalonej w dniu przyznania instrumentów.

Warunki nabycia uprawnień, inne niż warunki rynkowe, są uwzględniane poprzez korektę liczby instrumentów kapitałowych wykorzystanych w wycenie całej transakcji, tak, aby ostatecznie wartość kosztu świadczonych usług opierała się na liczbie instrumentów kapitałowych, co do których oczekuje się, iż zostaną do nich nabyte uprawnienia.

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Wypłata dywidend

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

b) Transakcje i salda

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

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 współkontrolowanych. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez niezależnych od Spółki ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Spółkę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Na podstawie uzyskanych rezultatów Spółka uznała że utrata wartości nie występuje i w efekcie nie ma konieczności wykazywania odpisu na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych.

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

Spółka nie wprowadziła zmian w polityce rachunkowości w okresie kończącym się 31 grudnia 2013 roku.

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, rabaty i upusty są rozpoznawane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego.

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Spółki prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Działalność kontynuowana		
Zarządzanie projektami	3 171	2 809
Przychody z pożyczek	5 258	4 986
Zrealizowane i niezrealizowane zyski z inwestycji	4 554	850
SUMA przychodów ze sprzedaży	12 983	8 645
Pozostałe przychody operacyjne	6	27
Przychody finansowe	18	188
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	13 007	8 860
Przychody z działalności zaniechanej	0	0
SUMA przychodów ogółem	13 007	8 860

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły.

Nota 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Analiza segmentów działalności została zamieszczona w notce nr 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Najem biura	691	644
Usługi audytorskie	100	117
Usługi prawne i doradcze	1 088	955
Usługi księgowe	268	263
Telefon, Internet	180	150
Usługi bankowe	5	8
Usługi PR / relacje z inwestorami	311	197
Pozostałe	386	412
Razem usługi obce	3 029	2 746

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

KOSZTY AMORTYZACJI I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH UJĘTE W RZIS

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	0	0
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0	0
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	72	123
Amortyzacja środków trwałych	59	106
Amortyzacja wartości niematerialnych	13	17
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Wynagrodzenia	4 630	4 087
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	401	353
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:	5 031	4 440
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	5 031	4 440

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk ze zbycia majątku trwałego	0	0
Zysk ze sprzedaży nakładów inwestycyjnych	0	13
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	0	0
Spisanie przedawnionych zobowiązań	0	0
Pozostałe	6	14
Razem	6	27

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Darowizny	0	10
Utrata wartości aktywów obrotowych	0	122
Pozostałe	19	17
Razem	19	149

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Utworzenie odpisów aktualizujących wartość	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Aktywa finansowe		
Należności		
Zapasy		
Razem		

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Przychody z tytułu odsetek	18	188
Pozostałe	0	0
Razem	18	188

Koszty finansowe	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Koszty z tytułu odsetek	9 615	10 120
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	1	0
Straty netto ze zbycia inwestycji w jednostkach podporządkowanych	1	17
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach podporządkowanych	0	0
Pozostałe	0	0
Razem	9 617	10 137

Główną pozycją kosztów finansowych są koszty odsetek od wyemitowanych obligacji.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

01.01.2013 - 31.12.2013	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	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej								0
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego								0
Przychody/koszty z tytułu odsetek			5 276				-9615	-4339
Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości								0
Utworzenie odpisów aktualizujących								0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących								0
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych								0
Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych				-1				-1
Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń								0
Koszty z tytułu realizacji instrumentów pochodnych								0
Razem zysk/strata	0	0	5276	-1	0	0	-9615	-4340

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

01.01.2012 - 31.12.2012	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	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej								0
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego								0
Przychody / koszty z tytułu odsetek			5 006				-10120	-5114
Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości								0
Utworzenie odpisów aktualizujących								0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących								0
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych								0
Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych				-17				-17
Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń								0
Koszty z tytułu realizacji instrumentów pochodnych								0
Razem zysk/strata	0	0	5006	-17	0	0	-10120	-5131

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2013 i 2012 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Bieżący podatek dochodowy	0	0
Dotyczący roku obrotowego		
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	-686	611
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-686	611
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	-686	611

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	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk przed opodatkowaniem	-5 596	-9 453
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	4 281	339
Przychody wyłączone z opodatkowania	4 591	5 462
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	6 012	3 108
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	4 210	5 208
Dochód do opodatkowania	-7 708	-12 476
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata		
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych	-628	-560
Podstawa opodatkowania	-8 336	-13 036
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-1 584	-2 477
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	28%	26%

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

Podatek dotyczący zagranicznych jurysdykcji podatkowych nie występuje.

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2012	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2013
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne				
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 032	1 225	-1 032	1 225
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	4 034	9 245	-9 985	3 294
Pozostałe rezerwy	84	100	-110	74
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	1 508		-886	622
Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne płatne w następnych okresach				
Odpisy aktualizujące udziały w innych jednostkach				
Odpisy aktualizujące zapasy				
Odpisy aktualizujące należności				
Suma ujemnych różnic przejściowych	6 658	10 570	-12 013	5 215
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	1 265	2 008	-2 282	991

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 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	31.12.2012	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2013
Przyspieszona amortyzacja podatkowa				
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej				
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	4 241	577	-108	4 710
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	9 060	5 258	-10 784	3 534
Korekty do wartości godziwej z tytułu przejęcia jednostek				
Suma dodatnich różnic przejściowych	13 301	5 835	-10 892	8 244
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	2 527	1 109	-2 069	1 566

Aktywa/rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	991	1 265
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	1 566	2 527
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-575	-1 262

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 rozwodniających oraz rozwodniających 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	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-4 910	-10 064
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	-4 910	-10 064
Efekt rozwodnienia - nie występuje	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	-4 910	-10 064

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	523 078 250	523 078 250
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.	523 078 250	523 078 250

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego została podjęta uchwała Walnego Zgromadzenia 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

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

Nie występuje.

Nota 10. UJAWNIECIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Struktura własnościowa

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Własne	50	98
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	50	98

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 1.01.2013 - 31.12.2013 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2013	0	0	348	153	183	0	684
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	11	0	0	0	11
- nabycia środków trwałych			11	0	0		11
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- sprzedaży							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2013	0	0	359	153	183	0	695
Umorzenie na dzień 01.01.2013	0	0	271	152	163	0	586
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	52	0	7	0	59
- amortyzacji			52	0	7		59
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- sprzedaży							0
Umorzenie na dzień 31.12.2013	0	0	323	152	170	0	645
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2013	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 31.12.2013	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013	0	0	36	1	13	0	50

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2012-31.12.2012 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2012	0	0	261	153	352	0	766
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	87	0	15	0	102
- nabycia środków trwałych			87	0	15		102
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	184	0	184
- likwidacji					184		184
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2012	0	0	348	153	183	0	684
Umorzenie na dzień 01.01.2012	0	0	205	124	244	0	573
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	66	28	11	0	105
- amortyzacji			66	28	11		105
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	92	0	92
- likwidacji					92		92
Umorzenie na dzień 31.12.2012	0	0	271	152	163	0	586
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2012							0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- utraty wartości							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- odwrócenie odpisów aktualizujących							0
- likwidacji lub sprzedaży							0
- inne							0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2012	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012	0	0	77	1	20	0	98

Środki trwałe w budowie

Nie występują

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

Nie występują

Leasingowane środki trwałe

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2013 – 31.12.2013 r.

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2012 – 31.12.2012 r.

Nie występują

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 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 01.01.2013-31.12.2013 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 01.01.2013	0	0	0	115	264	20	0	399
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
- nabycia				0				0
- przeszacowania								0
- połączenia jednostek gospodarczych								0
- inne				0			0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji								0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2013	0	0	0	115	264	20	0	399
Umorzenie na dzień 01.01.2013	0	0	0	80	0	20	0	100
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	12	0	0	0	12
- amortyzacji				12				12
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2013	0	0	0	92	0	20	0	112
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2013	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 31.12.2013	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013	0	0	0	23	264	0	0	287

¹ Wytworzone we własnym zakresie,

² Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2012 - 31.12.2012 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 01.01.2012				107	264	20	18	409
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	8	0	0	0	8
- nabycia				8				8
- przeszacowania								0
- połączenia jednostek gospodarczych								0
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	18	18
- likwidacji							18	18
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2012	0	0	0	115	264	20	0	399
Umorzenie na dzień 01.01.2012				62	0	20	0	82
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	18	0	0	0	18
- amortyzacji				18	0	0	0	18
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2012	0	0	0	80	0	20	0	100
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2012								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 31.12.2012	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012	0	0	0	35	264	0	0	299

¹ Wytworzone we własnym zakresie,

² Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2013 – 31.12.2013 r.

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2012 – 31.12.2012 r.

Nie występują

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Struktura własności

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Własne	287	299
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	287	299

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	31.12.2013	31.12.2012
Juvenes Sp. z o.o.	264	264
Wartość firmy (netto)	264	264

Zmiany stanu wartości firmy

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
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 2013 oraz 2012 nie wystąpiły transakcje połączenia z innymi jednostkami.

Nota 14. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	182	182
Zwiększenia stanu, z tytułu:	0	0
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	0
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	182	182

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 15. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych wycenianych wg ceny nabycia

Udziały w jednostkach podporządkowanych	31.12.2013	31.12.2012
jednostek zależnych	224 220	202 595
jednostek współzależnych	36	38
jednostek stowarzyszonych	0	0

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Stan na początek okresu	202 595	191 890
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	21 625	12 525
- połączenia jednostek gospodarczych		0
- objęcia nowych akcji i udziałów	21 625	12 525
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	0	1 820
- sprzedaż jednostki zależnej	0	0
- obniżenie kapitału zakładowego	0	1 820
- odpis na utratę wartości inwestycji	0	0
Stan na koniec okresu	224 220	202 595

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach współzależnych i stowarzyszonych

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Stan na początek okresu	38	2 006
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	36	0
- połączenia jednostek gospodarczych		
- zakupu jednostki		
- wymiany aktywów	36	
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	38	1 968
- sprzedaż jednostki zależnej		0
- obniżenie kapitału zakładowego		1 968
- odpis na utratę wartości inwestycji		0
- wymiany aktywów	38	

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2013 r.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	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.	102		102	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 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	2 954	-2 929	25	99,97%	99,97%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA (*)	51 042		51 042	99,98%	99,80%	pełna (*)
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA (*)	103 412		103 412	99,99%	99,90%	pełna (*)
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	5 949		5 949	99,98%	99,98%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	29 751		29 751	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	6 799		6 799	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

(*) Inwestycja w tych jednostkach jest na dzień 31.12.2013 realizowana poprzez subfundusze wydzielone z funduszu ImmoBilia Fund SIF SICAV z siedzibą w Luksemburgu, oznaczone odpowiednio nazwami ImmoBilia Fund Investment V i ImmoBilia Fund Investment VI. Jedynymi aktywami obu subfunduszy są akcje wniesione przez uprzednich akcjonariuszy spółek Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA i Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	-12	40
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-12	42
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-12	41
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	-20	-86
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	-12	8
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	-287	54 064
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	-2 050	95 671
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	-243	5 847
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	-2 997	33 627
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	-684	6 874
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	-1 890	1 447
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	-112	927

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych na dzień 31.12.2013 r

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA (**)	36	0	36	5,90%	37,80%	metodą praw własności

(**) Inwestycja w tej jednostce jest na dzień 31.12.2013 realizowana poprzez subfundusz wydzielon z funduszu ImmoBilia Fund SIF SICAV z siedzibą w Luksemburgu, oznaczon odpowiednio nazwą ImmoBilia Fund Investment I. Jedynymi aktywami subfunduszu są akcje wniesione przez uprzednich akcjonariuszy spółki Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA.

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2012 r.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	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.	62		62	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	62		62	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	50		50	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	180		180	99,45%	99,45%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	2 954	-2 929	25	96,67%	96,67%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	50 042		50 042	99,80%	99,80%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	85 912		85 912	99,86%	99,86%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	4 449		4 449	99,96%	99,96%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	29 751		29 751	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	5 299		5 299	99,98%	99,98%	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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	-13	40
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-12	16
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-13	12
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	-258	-66
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	-14	20
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	-160	53 352
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	-1 771	80 471
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	-322	4 366
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	-155	36 623
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	-259	5 008
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	33	3 337
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	771	1 038

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych na dzień 31.12.2012 r.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	38	0	38	37,8004%	37,8004%	proporcjonalna

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 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	31.12.2013	31.12.2012
Pożyczki udzielone, w tym:	0	0
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	0	0
Razem	0	0

Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2013	31.12.2012
Pożyczki udzielone, w tym:	41 608	46 643
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	13 275	16 287
Razem	54 883	62 930

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	31.12.2013	31.12.2012
Udzielone pożyczki, w tym:	41 608	46 643
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
Suma netto udzielonych pożyczek	41 608	46 643
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	41 608	46 643

Udzielone pożyczki, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2013		41 608				
Serenus Sp. z o.o.	7 790	11 324	15%	15%	2014-12-31	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	30 284	30 284	15%	15%	do 2014-12-31	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2012		46 643				
Serenus Sp. z o.o.	7 215	9 615	15%	15%	2013-12-31	hipoteka
Spółki z grupy BBID łącznie (*)	30 725	37 028	10-15%	10-15%		brak

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Wierzytelności

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
należności z tyt. zakupionych wierzytelności	13 275	16 287
Razem wierzytelności	13 275	16 287
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	13 275	16 287

Typ transakcji	Data zawarcia	Czas transakcji	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2013						13 275
nabyte weksle						
cesja umowy pożyczki						
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2014-12-31	3 800	15%	16%	13 275
Wg stanu na dzień 31.12.2012						16 287
nabyte weksle		2013-12-31	2 457	10%	10%	2 814
cesja umowy pożyczki	2009-06-08	2012-12-31	638	4%	4%	768
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2012-12-31	3 800	15%	16%	12 705

Zmiana stanu instrumentów finansowych

01.01.2013 - 31.12.2013	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności własne - wierzytelności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe
Stan na początek okresu	0	16 287	0	46 643	0	0
Zwiększenia	0	593	0	8 137	0	0
Zakup aktywów						
Udzielenie pożyczek				2 895		
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		593		5 242		
Zmniejszenia	0	3 605	0	13 171	0	0
Sprzedaż aktywów						
Splata pożyczek udzielonych		3 605		13 171		
Inne –przekwalifikowania						
Stan na koniec okresu	0	13 275	0	41 609	0	0

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

01.01.2012 - 31.12.2012	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności własne - wierzytelności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe
Stan na początek okresu	0	14 656	0	35 057	0	0
Zwiększenia	0	1 631	0	17 349	0	0
Zakup aktywów		795				
Udzielenie pożyczek				12 590		
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		836		4 759		
Zmniejszenia	0	0	0	5 763	0	0
Sprzedaż aktywów						
Splata pożyczek udzielonych				5 763		
Inne –przekwalifikowania						
Stan na koniec okresu	0	16 287	0	46 643	0	0

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. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

Umowy o usługę budowlaną za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku

Nie występują

Umowy o usługę budowlaną za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku

Nie występują

Nota 22. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Należności handlowe	1 641	1 886
- od jednostek powiązanych	1 636	1 677
- od pozostałych jednostek	5	209
Odpisy aktualizujące	41	41
Należności handlowe brutto	1 682	1 927

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 2013 roku nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów na nieściągalne należności.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych:

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Jednostki powiązane		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	0	0
Zwiększenia, w tym:	0	0
Zmniejszenia w tym:	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek powiązanych na koniec okresu	0	0
Jednostki pozostałe		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	41	41
Zwiększenia, w tym:	0	0
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	0	0
Zmniejszenia w tym:	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	41	41
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	41	41

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	0	0
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej	0	0

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 23. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Pozostałe należności, w tym:	3 924	2 840
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	20	0
- z tytułu dywidend	134	0
- z tytułu wpłat na zakup aktywów finansowych	3 650	2 630
- rozliczenia z pracownikami	16	37
- kaucje i wadła	22	0
- przejęte i sprzedane wierzytelności	74	74
- inne	8	99
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	3 924	2 840

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Pozostałe należności, w tym:	3 924	2 840
od jednostek powiązanych	3 806	2 729
od pozostałych jednostek	118	111
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	3 924	2 840

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	0	0
Wartość netto pozostałych należności dochodzonych na drodze sądowej	0	0

Nota 24. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
- ubezpieczenia majątkowe	8	9
- ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	46	63
- nakłady na planowane projekty	139	40
- prowizja od emisji obligacji	527	490
- usługi prawnicze dotyczące lat przyszłych	0	0
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	21	16
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	741	618

Nota 25. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	27	26
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	27	26
środki w PLN na rachunkach prowadzonych w walutach	0	0
Inne środki pieniężne:	841	412
Środki pieniężne w drodze	0	130
Lokaty overnight	841	282
Inne aktywa pieniężne:	12	12
Środki w funduszu rynku pieniężnego	12	12
Razem	880	450

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 2013 roku wynosi 16 tysięcy PLN (31 grudnia 2012 roku: 15 tysięcy PLN).

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
blokady na rachunkach bankowych	0	0
Razem	0	0

Nota 26. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Liczba akcji w tys sztuk	523 078	523 078
Wartość nominalna akcji w PLN	0,10	0,10
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

Żadna z serii nie jest uprzywilejowana

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze na dzień 31 grudnia 2013:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Pioneer FIO	52 630	10,06%	52 630	10,06%
Quercus TFI SA	40 607	7,76%	40 607	7,76%
Fundusze Quercus TFI SA	37 281	7,13%	37 281	7,13%
Jakub Szymański	26 595	5,08%	26 595	5,08%
Pozostali	365 966	69,97%	365 966	69,97%
Razem	523 079	100,00%	523 079	100,00%

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
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 0,1 PLN i zostały w pełni opłacone.

Nota 27. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

Bez zmian.

Nota 28. AKCJE WŁASNE

Nie występują

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 29. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	143 161	143 161
Kapitał zapasowy	59 369	69 433
RAZEM	202 530	212 594

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Razem
01.01.2013	69 433	143 161	0	212 594
Zwiększenia w okresie	-10 064	0	0	-10 064
Emisja akcji	0	0	0	0
Koszty emisji akcji	0	0	0	0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	-10 064	0	0	-10 064
Zmniejszenia w okresie	0	0	0	0
31.12.2013	59 369	143 161	0	202 530
01.01.2012	74 482	143 161	0	217 643
Zwiększenia w okresie	-5 049	0	0	-5 049
Emisja akcji	0	0	0	0
Koszty emisji akcji	0	0	0	0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	-5 049	0	0	-5 049
Zmniejszenia w okresie	0	0	0	0
31.12.2012	69 433	143 161	0	212 594

Nota 30. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

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

Nota 31. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Pożyczki	18 796	3 768
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od stron powiązanych	18 796	3 768
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	18 796	3 768
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	18 796	3 768

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	18 796	3 768
Kredyty i pożyczki długoterminowe	0	0
Kredyty i pożyczki razem	18 796	3 768

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2013

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]
Maz. Tow. Pow. Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	1 886	2 321
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	15 600	16 475
RAZEM		18 796

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2012

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]
Maz. Tow. Pow. Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	3 716	3 768
RAZEM		3 768

Nota 32. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	31.12.2013	31.12.2012
obligacje	91 358	85 981
Razem zobowiązania finansowe	91 358	85 981
- długoterminowe	57 000	66 500
- krótkoterminowe	34 358	19 481

Zobowiązania leasingowe

Nie występują

Obligacje

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Obligacje 1-roczone	0	0
Obligacje 2-letnie	0	8 821
Obligacje 3-letnie	91 358	77 160
Razem obligacje	91 358	85 981
- długoterminowe	57 000	66 500
- krótkoterminowe	34 358	19 481

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 33. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Nie występują

Nota 34. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania handlowe	366	409
Wobec jednostek powiązanych	0	0
Wobec jednostek pozostałych	366	409

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
31.12.2013	366	149	205	6	0	1	5
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	366	149	205	6	0	1	5
31.12.2012	409	124	244	30	2	5	4
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	409	124	244	30	2	5	4

Nota 35. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	86	116
Podatek VAT	0	41
Podatek dochodowy od osób fizycznych	35	32
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	51	43
Oplaty celne		
Akcyza		
Pozostałe		
Pozostałe zobowiązania	231	241
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń		0
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	203	214
Inne zobowiązania	28	27
Bierne rozliczenia międzyokresowe	0	0
Razem inne zobowiązania	317	357

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
31.12.2013	316	316	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	316	316	0	0	0	0	0
31.12.2012	357	357	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	357	357	0	0	0	0	0

Nota 36. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 37. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Poręczenie spłaty kredytu	34 740	34 740
Razem zobowiązania warunkowe	34 740	34 740

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Wyszczególnienie	Gwarancja / poręczenie dla	Tytułem	Waluta	31.12.2013	31.12.2012
poręczenie spłaty kredytu zaciągniętego przez spółkę zależną	PKO BP	spłata kredytu	PLN	34 740	34 740
Razem				34 740	34 740

Zobowiązania warunkowe z tytułu leasingu operacyjnego

Nie występują

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

Nie występują

Nota 39. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Nie występują

Nota 40. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	31.12.2013	31.12.2012
Rezerwy na pozostałe świadczenia	1 225	1 032
Razem, w tym:	1 225	1 032
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	1 225	1 032

Spółka wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2013 oraz na 31.12.2012 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne byłaby 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 01.01.2013	0	0	0	1 032
Utworzenie rezerwy	0	0	0	1 225
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	1 007
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	25
Stan na 31.12.2013, w tym:	0	0	0	1 225
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	1 225
Stan na 01.01.2012	0	0	0	945
Utworzenie rezerwy	0	0	0	1 032
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	917
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	28
Stan na 31.12.2012, w tym:	0	0	0	1 032
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	1 032

Nota 41. POZOSTAŁE REZERWY

	31.12.2013	31.12.2012
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	0	0
Rezerwa restrukturyzacyjna	0	0
Pozostałe rezerwy	74	84
Razem, w tym:	74	84
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	74	84

Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Nie występuje

Rezerwa restrukturyzacyjna

Nie występuje

Inne rezerwy

Brak istotnych pozycji

Nota 42. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Spółka należą obligacje kuponowe zmienne 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 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. Na dzień 31 grudnia 2013 to ryzyko jest ograniczone przez fakt że oprocentowanie obligacji jest ustalone w oparciu o już ustaloną stawkę WIBOR, czyli z punktu widzenia 31 grudnia 2013 jest niezależne od wahań stopy referencyjnej.

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

Fundusz nie jest uzależniony 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

Struktura działalności Spółki jako podmiotu inwestującego w projekty deweloperskie za pośrednictwem spółek celowych powoduje, że ryzyko kredytowe w odniesieniu do prowadzonej działalności sprzedażowej wytworzonej powierzchni użytkowej nie występuje na poziomie Spółki. Niezależnie od powyższego, Spółka zawiera transakcje handlowe z firmami renomowanymi, o dobrej sytuacji finansowej i zdolności kredytowej.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Należności – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2013							
Należności z tytułu dostaw i usług	1682	843	28	74	38	330	369
odpisy aktualizujące	-41						-41
Pozostałe należności	3924	3 850					74
odpisy aktualizujące	0						
Udzielone pożyczki	41608	41608					
odpisy aktualizujące							
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	880	880					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe							
odpisy aktualizujące							
31.12.2012							
Należności z tytułu dostaw i usług	1927	954	146	265	103	418	41
odpisy aktualizujące	-41						-41
Pozostałe należności	2850	2 776					74
odpisy aktualizujące	0						
Udzielone pożyczki	49457	49457					
odpisy aktualizujące	0						
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	450	450					
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 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

	Na żądanie	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat	> 5 lat
31.12.2013					
Oprocentowane kredyty i pożyczki			18 796		
Wyemitowane obligacje		34 358		57 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		683			
- od jednostek powiązanych		0			
Instrumenty pochodne					
31.12.2012					
Oprocentowane kredyty i pożyczki			3 768		
Wyemitowane obligacje		19 481		66 500	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		766			
- od jednostek powiązanych		0			
Instrumenty pochodne					

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 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
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	0	0	0	0	
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	0	0	0	0	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0	0	0	0	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (krótkoterminowe), w tym:	0	0	0	0	
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0	
Pochodne instrumenty wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	0	0	0	0	
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	60 448	67 656	60 448	67 656	
- pożyczki udzielone	41 608	46 643	41 608	46 643	pożyczki udzielone i należności
- pożyczki i należności własne - wierzytelności	13 275	16 287	13 275	16 287	pożyczki udzielone i należności
- należności	5 565	4 726	5 565	4 726	pożyczki udzielone i należności
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	880	450	880	450	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	868	438	868	438	aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
- środki w funduszu pieniężnym	12	12	12	12	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	110 154	89 749	110 154	89 749	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	57 000	66 500	57 000	66 500	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	34 358	19 481	34 358	19 481	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowe pożyczki	18 796	3 768	18 796	3 768	zobowiązania do term. zapadaln.
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe)	0	0	0	0	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	683	766	683	766	zobowiązania do term. zapadaln.
Zobowiązania finansowe	0	0	0	0	

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 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 2013 roku ani na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Zabezpieczenie wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2013 roku ani na dzień 31 grudnia 2012 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.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku, w celu ujednolicenia zasad obliczania wskaźników kapitałowych Spółka wprowadziła monitorowanie stanu kapitałów przy wykorzystaniu wskaźników :

- kapitały własne do całkowitego zadłużenia
- 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 odroczone.

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	31.12.2013	31.12.2012
Oprocentowane kredyty i pożyczki	18 796	3 768
Wyemitowane obligacje	91 358	85 981
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 982	1 882
Całkowite zadłużenie	112 136	91 631
Kapitał własny	174 133	179 043
Suma bilansowa	286 844	271 936
Kapitał własny do całkowitego zadłużenia	155%	195%
Kapitał własny do sumy bilansowej	61%	66%

Nota 45. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

W dniu 2 lipca 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia założeń programu motywacyjnego dla kadry kierowniczej oraz o emisji warrantów subskrypcyjnych i warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji z wyłączeniem prawa poboru. Program motywacyjny polega na możliwości obejmowania bezpłatnych warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji serii D, E i F Spółki z wyłączeniem prawa poboru.

Zarówno w 2013 jak i w 2012 roku nie przyznano żadnych warrantów, gdyż nie został spełniony warunek określony w Uchwale nr 38/2007 NWZ z dnia 2 lipca 2007, tj. średni kurs akcji Spółki na GPW w Warszawie, liczony jako średnia kursów zamknięcia w okresie 90 kolejno po sobie następujących dni kalendarzowych w okresie od 30 czerwca 2007 do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie przekroczył 2,70

Nota 46. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Następująca tabela 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. – 31.12.2013 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		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		w tym zaległe, po upływie terminu płatności	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Znaczący inwestor												
BB Investment SA	0	0	0	221	0	0	0	0	7	7	4	4
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 SK	12	91	0	241	12	6	12	6	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 SK	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 SKA	342	149	310	1 170	148	16 407	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 SKA	802	607	0	0	277	384	0	200	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	62	234	0	0	25	255	0	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	213	213	3 820	2 500	30 335	24 226	0	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	108	108	0	0	453	400	446	393	0	0	0	12
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	379	252	0	1	495	319	62	46	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	170	120	0	0	123	69	273	69	0	0	0	0
Jednostki współkontrolowane w których Spółka jest wspólnikiem (*):												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	208	208	1	2	53	27	0	0	0	0	0	0
Nowy Plac Unii SA	779	845	0	0	0	192	0	96	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	7	7	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam SK	7	7	0	153	0	1	0	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. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Jednostka dominująca całej Grupy

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

Podmiot o znaczącym wpływie na Spółkę

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

Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na 31 grudnia 2011 roku Spółka nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

Jednostki współkontrolowane, w którym Spółka jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka posiada 5,90%-owy udział w kapitale spółki Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA (patrz nota 15).

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

Spółka nie udzielała pożyczek członkom Zarządu

Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Spółka nie przeprowadzała transakcji z udziałem członków Zarządu.

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

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	2 600	2 198
Nagrody jubileuszowe	0	0
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia długoterminowe	0	0
Razem	2 600	2 198

Członkowie Zarządu są uprawnieni do skorzystania z programu motywacyjnego, którego główne założenia zostały opisane w notce nr 45.

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Wynagrodzenia Członków Zarządu			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	752	605
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	405	360
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	752	607
Paweł Nowacki	Członek Zarządu	484	436
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	207	190
RAZEM		2 600	2 198
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN)			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	48	48
Włodzimierz Głowacki	Z-ca Przewodniczącego RN	36	36
Michał Kurzyński	Członek RN	36	36
Ewaryst Zagajewski	Członek RN	36	36
Rafał Lorek	Członek RN	36	36
Jan Rościszewski	Członek RN	36	36
RAZEM		228	228

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 48. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zarząd	5	5
Administracja	8	7
Dział sprzedaży	6	6
Pozostali	2	2
Razem	21	20

Rotacja zatrudnienia

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Liczba pracowników przyjętych	4	3
Liczba pracowników zwolnionych	3	1
Razem	1	2

Nota 49. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO

Nie występują.

Nota 50. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiły aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

Nota 51. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania BBI Development S.A. było stroną sprawy sądowej prowadzonej z powództwa Spółki przeciwko osobie fizycznej o zapłatę kwoty 9.927,59 zł. Sprawa jest prowadzona przed Sądem Rejonowym w Krośnie Wydział V Gospodarczy.

Poza opisanym powyżej, na dzień 31 grudnia 2013 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest stroną żadnego postępowania sądowego..

Nota 52. ROZLICZENIA PODATKOWE

Na dzień 31 grudnia 2013 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie toczą się żadne kontrole podatkowe dotyczące Spółki

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2012 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 6 lutego 2014 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., Spółka wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych).

W dniu 21 lutego 2014 r. Spółka nabyła w celu umorzenia 2650 sztuk własnych obligacji trzyletnich wyemitowanych dnia 23 lutego 2011 r. oraz 500 sztuk własnych obligacji trzyletnich wyemitowanych dnia 24 lutego 2011 o łącznej wartości

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

nominalnej 31.500.000 zł (trzydzieści jeden milionów pięćset tysięcy), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu. Obligacje zostały wykupione w terminie wynikającym z warunków emisji.

W dniu 19 lutego 2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę Nr 3/2014 w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki, na podstawie której to uchwały dokonano połączenia akcji Emitenta w stosunku 5 do 1. Oznacza to proporcjonalne zmniejszenie akcji Emitenta z liczby 523.078.250 akcji do liczby 104.615.650 akcji, przy zachowaniu niezmięionej wysokości kapitału zakładowego. Połączenie akcji zostało zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 28 lutego 2014 roku.

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	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	59	69
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	41	46
RAZEM	100	115

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.

Nota 58. WARTOŚĆ GODZIWA

			Wartość godziwa określana w oparciu o:		
			ceny notowane na aktywnym rynku	istotne dane obserwowalne	istotne dane nieobserwowalne
Klasa aktywów / zobowiązań	Data wyceny	Razem	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wycenione w wartości godziwej					
Nieruchomości inwestycyjne (nota 14):					
wynajmowane lokale mieszkalne	31.12.2013	182		182	
Aktywa, których wartość godziwa podlega ujawnieniu					
Pożyczki udzielone i należności własne (nota 19):					
pożyczki udzielone jednostkom zależnym	31.12.2013				
pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym	31.12.2013				
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej					
Instrumenty pochodne (nota 32):					
Zobowiązania, których wartość godziwa podlega ujawnieniu					
Oprocentowane kredyty i pożyczki					
pożyczki o oprocentowaniu stałym w PLN	31.12.2013				

Wynajmowane lokale mieszkalne są wyceniane przy zastosowaniu techniki transakcji porównywalnych, z uwzględnieniem stopnia zużycia danego lokalu,

Wartość godziwa pozostałych instrumentów i zobowiązań finansowych jest zbliżona do wartości księgowej

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Warszawa, dnia 21 marca 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy