



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A.
ZA ROK 2023

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki dominującej:

Nazwa:	BBI Development S.A. (dalej: Spółka)
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Siedziba:	ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none">- Działalność holdingów finansowych- Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych- Pozostała finansowa działalność usługowa- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy,
Numer statystyczny REGON:	010956222
Numer KRS:	0000033065

II. Czas trwania grupy kapitałowej:

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

III. Okresy prezentowane

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku dla skonsolidowanego rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

IV. Skład organów jednostki dominującej według stanu na dzień 31.12.2023 r.:

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

Paweł Turno	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	- Sekretarz Rady Nadzorczej
Artur Lebedziński	- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej (*)
Karol Żbikowski	- Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Napiórkowski	- Członek Rady Nadzorczej
Leszek Nowina-Witkowski	- Członek Rady Nadzorczej (**)

Zmiany w składzie organów zarządzających jednostki dominującej:

(*) w dniu 29 marca 2023 p. Artur Lebedziński został wybrany na Zastępcę Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w marcu 2024 zrezygnował z zasiadania w RN

(**) w dniu 27 czerwca 2023 p. Leszek Nowina-Witkowski został powołany na Członka Rady Nadzorczej, z mocą od 1 lipca 2023

Poza powyżej opisanymi - w prezentowanym okresie nie nastąpiły inne zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

V. Firma audytorska:

Grant Thornton Polska prosta spółka akcyjna
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E
61-131 Poznań

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****VI. Prawnicy (istotne kancelarie):**

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

VII. Banki jednostki dominującej:

mBank S.A.

VIII. Informacje o grupie kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. wchodzi Jednostka Dominująca oraz wykazane w tabeli poniżej jednostki zależne.

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		31.12.2023	31.12.2022
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	Jednostka dominująca
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	pełna	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	pełna	100%	100%
Projekt Rybaki-Łąńsk Sp. z o.o. Sp. k.	pełna	99,9%	99,9%
Złota 44 Sp. z o.o.	pełna	100%	n/d

W tabeli zaprezentowano też jednostki stowarzyszone na które Jednostka Dominująca wywiera znaczący wpływ

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		31.12.2023	31.12.2022
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (*)	49,44%	49,44%
PW Sp. z o.o.	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	44,99%	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	praw własności	29,71%	44,99%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (*)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łąńsk Sp. z o.o.	praw własności (*)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łąńsk Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	48,99%	n/d

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 31 grudnia 2023 wskazane inwestycje są wykazane w pozostałych aktywach finansowych.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

IX. Notowania na rynku regulowanym:

1. Informacje ogólne:

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

2. System depozytowo – rozliczeniowy:

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

3. Kontakty z inwestorami:

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

X. Obowiązkowe znaczniki wymagane przez ESMA

Nazwa Jednostki sprawozdawczej	GK BBI Development S.A.
Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki	Zmiany nie wystąpiły
Siedziba jednostki	Warszawa, Polska
Forma prawna	Spółka Akcyjna
Państwo rejestracji	Polska
Adres zarejestrowanego biura jednostki	ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
Opis charakteru działalności	Działalność holdingów finansowych
Podstawowe miejsce prowadzenia działalności	Warszawa
Nazwa jednostki. dominującej	BBI Development S.A.
Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla grupy	BBI Development S.A.

XI. Oświadczenie zarządu

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

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku.

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

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd jednostki dominującej zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/IX/2022 z dnia 20 czerwca 2022w 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

XII. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 26 kwietnia 2024 roku.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE Grupy Kapitałowej BBI Development SA

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	za okres 01.01.2023 - 31.12.2023	za okres 01.01.2022 - 31.12.2022
Przychody operacyjne	1,2	24 444	16 273
Koszt własny sprzedaży	3	-9 180	-9 052
Wynik brutto na sprzedaży	3	15 264	7 221
Koszty sprzedaży	3	-102	-102
Koszty ogólnego zarządu	3	-11 924	-11 238
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	16	55 754	1 280
Pozostałe przychody operacyjne	4	9 694	1 477
Pozostałe koszty operacyjne	4	-15 737	-653
Wynik na działalności operacyjnej		52 949	-2 015
Przychody finansowe	5	9 432	3 859
W tym przychody z odsetek		5 823	2 527
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	5	-58	-111
Koszty finansowe	5	-10 693	-9 388
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		51 630	-7 655
Podatek dochodowy	6	-708	-1 746
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		50 922	-9 401
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7	0	0
Zysk (strata) netto		50 922	-9 401
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego		50 922	-9 401

Zysk na akcję:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		5,06	-0,93
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		0,00	0,00
Zysk (strata) na jedną akcję	8	5,06	-0,93
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		5,06	-0,93
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		0,00	0
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	8	5,06	-0,93

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2023 - 31.12.2023	za okres 01.01.2022 - 31.12.2022
Zysk (strata) netto		50 922	-9 401
Suma dochodów całkowitych	10, 11	50 922	-9 401
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący		50 922	-9 401

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

AKTYWA	nota	2023-12-31	2022-12-31
Aktywa trwałe		246 877	161 849
Rzeczowe aktywa trwałe	12	1 265	2 139
Wartości niematerialne	13	208	333
Wartość firmy	14	8 568	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	15	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	16	175 500	107 158
Pozostałe aktywa finansowe	19	59 170	25 969
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	1 984	2 093
Aktywa obrotowe		17 103	43 736
Aktywa obrotowe inne niż zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży		17 103	43 736
Zapasy	20	3 092	2 424
Należności handlowe oraz pozostałe należności krótkoterminowe	21, 22	5 984	4 970
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		376	169
Pozostałe aktywa finansowe	19	245	24 683
Rozliczenia międzyokresowe	23	707	265
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	6 699	11 225
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
AKTYWA RAZEM		263 980	205 585

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

PASYWA	nota	2023-12-31	2022-12-31
Kapitały własne		166 860	116 155
Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej		166 859	116 154
Kapitał zakładowy	25	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	26	0	0
Zyski zatrzymane	27,28	116 191	65 486
W tym: wynik finansowy bieżącego okresu		50 922	-9 401
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	29	1	1
Zobowiązania długoterminowe		59 765	5 297
Długoterminowa część otrzymanych pożyczek i kredytów	30	972	375
Wyemitowane obligacje długoterminowe	31	36 814	0
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	37	614	1 379
Inne zobowiązania długoterminowe	32	18 463	21
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 902	3 522
Zobowiązania krótkoterminowe		37 355	84 133
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		37 355	84 133
Otrzymane pożyczki i kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część otrzymanych pożyczek i kredytów długoterminowych	30	24 133	23 677
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	31	1 898	42 176
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	37	664	852
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	33, 34	3 547	16 159
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	73
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	39	94	101
Pozostałe rezerwy	40	7 019	1 095
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Zobowiązania razem		97 120	89 430
PASYWA RAZEM		263 980	205 585

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2023 r.	50 668	0	65 486	116 154	1	116 155
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		
Kapitał własny po korektach	50 668	0	65 486	116 154	1	116 155
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-217	-217	0	-217
Podział zysku / pokrycie straty	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata)	0	0	50 922	50 922	0	50 922
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	50 922	50 922	0	50 922
Zmiany w kapitale własnym	0	0	50 705	50 705	0	50 705
Kapitał własny na dzień 31.12.2023 r.	50 668	0	116 191	166 859	1	166 860

Kapitał własny na dzień 01.01.2022 r.	50 946	0	72 742	125 688	1	125 689
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0	0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	50 946	0	74 742	125 688	1	125 689
Umorzenie akcji własnych	-278	0	278	0		0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-133	-133		-133
Podział zysku / pokrycie straty			0	0		0
Zysk (strata)			-9 401	-9 401	0	-9 401
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych			-9 401	-9 401		-9 401
Zmiany w kapitale własnym	-278	0	-9 256	-9 534	0	-9 534
Kapitał własny na dzień 31.12.2022 r.	50 668	0	65 486	116 154	1	116 155

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia**

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2023	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2022
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Nakłady na projekty deweloperskie	-3 614	-4 063
Udzielone pożyczki	-12 127	-575
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	9 588	4 818
Przepływy związane z VAT	-1 395	-640
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	17 386	18 192
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-3 503	-3 358
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-20 237	-14 015
Gotówka z działalności operacyjnej	-13 902	359
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-1 190	-1 411
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-15 092	-1 052
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych środków trwałych, zaklasyfikowane jako działalność inwestycyjna	0	0
Zbycie aktywów finansowych	4 729	2 300
Inne wpływy inwestycyjne	29 830	0
Wpływy od jednostek stowarzyszonych z tyt. zwrotu wkładu	0	14 074
Zakup rzeczowych aktywów trwałych zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	0	-14
Zakup wartości niematerialnych zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	0	0
Nabycie akcji i udziałów w spółkach konsolidowanych metodą pełną	-564	0
Nabycie wierzytelności	-11 279	0
Objęcie wkładów w spółkach stowarzyszonych	-168	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	22 548	16 360
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	621	11 469
Emisja dłużnych papierów wartościowych	37 000	13 500
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-217	-133
Splaty kredytów i pożyczek	-105	-14 470
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-39 830	-15 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-887	-810
Odsetki	-7 864	-5 906
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych, zaliczone do działalności finansowej	-664	-298
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-11 946	-11 648
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursów wymiany	-4 490	3 660
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-36	-44
E. Przepływy pieniężne netto	-4 526	3 616
F. Środki pieniężne na początek okresu	11 225	7 609
G. Środki pieniężne na koniec okresu	6 699	11 225

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

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

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

Sporządzając roczne sprawozdanie finansowe za rok 2023 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2022, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2023 roku. W 2023 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2023 r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 lub później:

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2023 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy:

- a) Nowy MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”
Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastąpił dotychczasowy MSSF 4. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.
Nowy standard nie wpłynął na sprawozdania finansowe Grupy, ponieważ umowy, które zawiera nie spełniają definicji umów ubezpieczeniowych.
- b) Zmiana do MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”
Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Grupy.
- c) Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”
Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki. Rada przestrzega przed stosowaniem wystandaryzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych będzie uznana za istotną informację.
Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.
- d) Zmiana MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”
Rada wprowadziła do standardu definicję szacunku księgowego: *Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny*. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.
- e) Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy”
Rada wprowadziła zasadę, iż jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwę na odroczonego podatku dochodowego nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczone np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji. Nie została zmieniona zasada mówiąca o tym, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się, jeśli kompensacie podlegają aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.
- f) Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy”

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Zmiana wprowadza tymczasowe zwolnienie z ujmowania podatku odroczonego wynikającego z wdrożenia międzynarodowej reformy podatkowej (Filar II) i obowiązek wprowadzenia dodatkowych ujawnień z tym związanych. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2023 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- g) Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”
Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:
- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
 - intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.
- Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- h) Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”
Zmiana doprecyzowuje, że na dzień bilansowy jednostka nie bierze pod uwagę kowenantów, które będą musiały być spełnione w przyszłości, rozważając klasyfikację zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. Jednostka powinna natomiast ujawnić informacje o tych kowenantach w notach objaśniających do sprawozdania finansowego. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.
Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- i) Zmiana do MSSF 16 „Leasing”
Zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie zawiera transakcji, których dotyczy zmiana.

- j) Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji”
Zmiany doprecyzowują cechy umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. umowy faktoringu odwrotnego) oraz wprowadzają obowiązek ujawniania informacji na temat umów zawartych z dostawcami, w tym ich warunki, kwoty tych zobowiązań, terminy płatności i informacje o ryzyku płynności. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie zawiera umów, których dotyczą zmiany.

- k) Zmiana do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”
Zmiana wyjaśnia, w jaki sposób jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymierna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymierności, a także wymaga ujawniania informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymierności waluty. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później.
Grupa szacuje, że zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

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

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2023 roku. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Do dnia sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za 2023 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.

Emitent ani żadna ze spółek należących do Grupy Kapitałowej nie prowadzi działalności inwestycyjnej na terenach Ukrainy, Białorusi ani Rosji i nie jest bezpośrednio narażony na skutki działań wojennych ani sankcji gospodarczych. Tym samym Zarząd Emitenta ocenia, iż wojna w Ukrainie nie ma bezpośredniego, istotnego wpływu na działalność Grupy i osiągnięte przez nią wyniki finansowe. Niemniej Zarząd Emitenta bierze pod uwagę, iż wojna w Ukrainie może mieć potencjalne, negatywne skutki pośrednie na otoczenie rynkowe Grupy chociażby w takich sferach jak: dostępność i koszt pozyskiwanego finansowania, wzrost kosztów budowy i materiałów budowlanych, a dodatkowo, w ocenie Emitenta, w perspektywie dalszego okresu, może mieć potencjalny wpływ na wyniki finansowe w zakresie harmonogramu sprzedaży zakończonych projektów Emitenta (na opóźnianie planowanych transakcji na terytorium Polski i realizowanych w Polsce inwestycji nieruchomościowych).r.

III. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 roku. Grupa ocenia czy posiada kontrolę stosując jej definicję zawartą w MSSF 10. Zgodnie z definicją inwestor sprawuje kontrolę nad jednostką, w którą dokonał inwestycji, jeżeli z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub gdy ma prawa do zmiennych zwrotów, oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad jednostką.

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

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Przychody i koszty działalności operacyjnej

Przychody z umów z klientami

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

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

Przychody z inwestycji w spółki celowe

Każdy projekt deweloperski jest realizowany w ramach specjalnie dla tego celu utworzonej odrębnej spółki celowej lub grupy spółek. Podstawowym źródłem przychodów Grupy 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.

Koszty działalności operacyjnej

Grupa stosuje zasadę memoriałową tj. rozpoznaje koszty związane z osiągnięciem w trakcie danego roku obrotowego przychodami niezależnie od terminu ich zapłaty. W celu zachowania współmierności kosztów i przychodów Grupa wykorzystuje mechanizmy międzyokresowego rozliczania kosztów oraz w uzasadnionych przypadkach zawiązuje rezerwy na koszty jeszcze nieponiesione.

Grupa stosuje kalkulacyjny układ rachunku zysków i strat.

Odsetki

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

Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

Podatki dochodowe - podatek odroczony

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

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

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

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

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

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

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

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

Podatek dochodowy jest ujmowany w rachunku zysków i strat z wyjątkiem podatku dochodowego dotyczącego pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym oraz pozycji ujmowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (innych niż wykazanych w rachunku zysków i strat)

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

Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania.

W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

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

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

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

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

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

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

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

Wartości niematerialne

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

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

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

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

Oprogramowanie jest amortyzowane metodą liniową przez okres ekonomicznego użytkowania, na ogół nie przekraczający pięciu lat. Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych).

Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

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

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

Leasing

Grupa jako leasingobiorca

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

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

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

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

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

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

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

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

Okres leasingu

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Grupa szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Grupa uwzględni wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

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

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

- udział Spółki dominującej w wyniku jednostki stowarzyszonej,
- zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką stowarzyszoną, które podlegają wyłączeniu do proporcji posiadanego udziału,
- otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

Instrumenty finansowe

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

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

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

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

Aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

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

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe w pozycjach: „Należności handlowe”, „Pozostałe należności” oraz „Pozostałe aktywa finansowe”.

Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Przychody z tytułu odsetek ustalanych metodą efektywnej stopy procentowej Grupa ujmuje w wyniku w odrębnej pozycji „Przychody finansowe”

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2022 nie występowały aktywa finansowe zaliczane do tej kategorii.

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

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

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

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

Grupa przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 60 dni.
Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 180 dni

Zobowiązania finansowe

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

- a) Kredyty i pożyczki
- b) Wyemitowane obligacje
- c) Zobowiązania z tytułu umów leasingowych
- d) Zobowiązania handlowe
- e) Pozostałe zobowiązania

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

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

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

W nocie nr 41 szerzej opisano ryzyko kredytowe brane pod uwagę przy wycenie aktywów finansowych.

Zapasy

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

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

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

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

Kapitały własne

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

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy,

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

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.

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Wyplata dywidend

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

b) Transakcje i salda

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

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Grupa wykorzystuje metodę bezpośrednią do wykazywania przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej. Informacje na temat poszczególnych kategorii otrzymanych i zapłaconych środków pieniężnych są pozyskiwane z zapisów księgowych jednostki dominującej oraz jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Przepływy wewnętrzne między podmiotami konsolidowanymi metodą pełną są identyfikowane i eliminowane przed sporządzeniem finalnego rachunku przepływów pieniężnych. Przepływy między podmiotami konsolidowanymi metodą pełną (z uwzględnieniem Jednostki Dominującej) a podmiotami stowarzyszonymi konsolidowanymi metodą pełną nie ulegają eliminacji i są wykazywane na takich samych zasadach jak przepływy ze stronami niepowiązanymi. W ocenie Grupy przepływy z tytułu pożyczek udzielanych przez Jednostkę Dominującą oraz przez pozostałe podmioty konsolidowane metodą pełną na rzecz podmiotów zewnętrznych, w tym przede wszystkim jednostek stowarzyszonych, spełniają kryteria zaliczenia do działalności operacyjnej,

Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Zasady (polityka) rachunkowości wobec transakcji z jednostkami powiązаныmi nie różnią się od zasad rachunkowości wobec pozostałych (niepowiązanych) jednostek. Jednostka Dominująca oraz podmioty konsolidowane metodą pełną stosują ujednoczony plan kont pozwalający na szczegółową identyfikację transakcji z jednostkami powiązаныmi, zarówno na kontach wynikowych jak i rozrachunkowych.

V. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

a) Profesjonalny osąd i niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości zapasów oraz udziałów w spółkach stowarzyszonych. Testowi na utratę wartości podlega również wartość firmy. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez wewnętrznych ekspertów oraz na modelach

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

przygotowanych wewnętrznie przez Grupę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Modele uwzględniają również parametry specyficzne dla Grupy, w szczególności średnioważony koszt pozyskania kapitału przez Jednostkę Dominującą.

Ustalenie wysokości oczekiwanych strat kredytowych

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Stawki amortyzacyjne

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

Wycena wybranych instrumentów finansowych do wartości godziwej

W przypadku braku aktywnego rynku lub istotnych danych obserwowalnych Spółka stosuje indywidualnie skonstruowane modele ekonomiczne stworzone dla potrzeb wyceny wybranych instrumentów finansowych, w tym w szczególności do wyceny akcji i udziałów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Modele wykorzystywane są w taki sposób, aby zagwarantować ciągłość i porównywalność wyników, zawierają jednak szereg parametrów bazujących na subiektywnych osądach które mogą się zmieniać zależnie sytuacji makroekonomicznej lub oceny specyficznego rynku zbytu.

VI. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

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

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	21
Przychody ze świadczenia usług	24 444	16 252
<i>w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)</i>	11 165	7 225
SUMA przychodów ze sprzedaży	24 444	16 273
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	55 754	1 280
Pozostałe przychody operacyjne	9 694	1 477
Przychody finansowe	5 823	2 527
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	95 715	21 557
Przychody z działalności zaniechanej		
SUMA przychodów ogółem	95 715	21 557

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

Podział przychodów ze świadczenia usług na kategorie:

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych	0	0
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali niemieszkalnych	0	21
Przychody z umów z klientami dotyczące usług deweloperskich	11 165	7 225
Przychody z działalności realizowanej wspólnie z odbiorcą, wyłączone z zakresu MSSF 15 (*)	13 039	7 565
Pozostałe przychody z tytułu usług (prowizje, najem)	240	1 462
SUMA przychodów ze sprzedaży	24 444	16 273

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

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

(*) Za przychody z działalności realizowanej wspólnie z odbiorcą, wyłączone z zakresu MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” Grupa uznaje tę część przychodów które powstaje między podmiotem świadczącym usługi a nabywcą tych usług w sytuacji, gdy obie strony wspólnie ponoszą ryzyko i wspólnie mogą osiągnąć korzyści z danego przedsięwzięcia. Na ogół dotyczy to sytuacji, gdy takie usługi są świadczone na rzecz jednostek stowarzyszonych lub współkontrolowanych.

Powiązanie przychodów z umów z klientami z segmentami operacyjnymi zaprezentowanymi w Nocie nr 2

Wyszczególnienie w podziale na segmenty operacyjne	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
PD7	630	4674
Juvenes Projekt	6295	1060
BBID	4240	1491
Pozostałe	0	0
Łącznie przychody z umów z klientami dotyczące usług deweloperskich	11 165	7 225
PD7	0	0
Juvenes Projekt	59	2
BBID	164	893
Pozostałe	17	567
Łącznie pozostałe przychody z tytułu usług (prowizje, najem)	240	1 462

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

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

Do powyższej kategorii Grupa zalicza również umowy, z których przychód jest rozpoznawany w momencie przekazania przyrzeczonego aktywa (sprzedaż mieszkań, sprzedaż gruntów). Grupa otrzymuje część należnego jej wynagrodzenia przed momentem przekazania kontroli nad składnikiem aktywów. W takiej sytuacji Grupa rozpoznaje zobowiązanie do przekazania przyrzeczonego dobra/zwrotu otrzymanego wynagrodzenia, które jest prezentowane w pozycji przychody przyszłych okresów w notcie nr 38. Przychody ze sprzedaży przyrzeczonego aktywa są rozpoznawane w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego całość ryzyk i korzyści na nabywcę.

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

poszczególnych faz realizacji umowy. Powyższa sytuacja dotyczy części umów z tytułu świadczenia usług deweloperskich Rozpoznane przez Spółkę aktywa z tytułu umów na dzień bilansowy zostały wykazane w nocie nr 23 „Rozliczenia międzyokresowe czynne”

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

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

Grupa dokonuje przypisania ceny transakcyjnej do poszczególnych części umowy, jeżeli umowa zawiera więcej niż jedno zobowiązanie do świadczenia usług (umowy złożone). W takich przypadkach Grupa bierze pod uwagę takie czynniki jak charakter dóbr i usług, ich wzajemną zależność, jeśli chodzi o możliwość ich dostarczenia (fazy projektu inwestycyjnego) oraz warunki wynagrodzenie.

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

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

Nota 2. SEGMENTY OPERACYJNE

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2023- 31.12.2023 r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2023								Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
		Roma Tower (**)	Koneser (*)	PD7 (**)	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	0	4 803	292	17	0	5 112
	Sprzedaż między segmentami	0	0	15 190	7 673	6 554	214	-10 299	19 332
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		49 833	5 924	0	0	0	-3	0	55 754
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	1 101	5	16 302	893	-8 869	9 432
Zysk/ (strata) segmentu				1 202	2 569	-9 115	-9 368	65 634	50 922
Aktywa ogółem		0	0	56 640	8 009	160 881	124 586	-86 136	263 980
Aktywa segmentu				56 640	8 009	160 881	124 586	-86 136	263 980
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		0	0	34 316	1 176	66 967	94 051	-99 390	97 120
Zobowiązania segmentu		0	0	34 316	1 176	66 967	94 051	-99 390	97 120
Zobowiązania nieprzypisane									0

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

(*) Z uwagi na to spółka Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k. (PD6) nie realizuje już przychodów ze sprzedaży, została przeniesiona do segmentu „Pozostałe”. W rezultacie na dzień 31 grudnia 2023 segment „Koneser” obejmuje wyłącznie podmioty konsolidowane metodą praw własności

(**) Z uwagi na to, że w trakcie okresu rozpoczynającego się 1 stycznia 2023 roku spółka Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA (powyżej - PD7) rozpoczęła świadczenie usług na rzecz innych spółek należących do Grupy Kapitałowej, w tym na rzecz innych segmentów – została wydzielona z segmentu „Roma Tower” i zaprezentowana osobno. W rezultacie na dzień 31 grudnia 2023 segment „Roma Tower” obejmuje wyłącznie podmioty konsolidowane metodą praw własności.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2022- 31.12.2022 r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2022		Roma Tower	Koneser (*)	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe	Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	4 651	1 204	588	0	6 443
	Sprzedaż między segmentami	8 607	0	8 556	2 700	268	-10 301	9 830
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-1 691	2 971	0	0	0	0	1 280
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		1 357	15	27	4 551	98	-2 189	3 859
Zysk/ (strata) segmentu		-1 204	-422	2 855	-7 808	-4 631	1 809	-9 401
Aktywa ogółem		48 225	2 050	7 677	180 360	79 319	-112 046	205 585
Aktywa segmentu		48 225	2 050	7 677	180 360	79 319	-112 046	205 585
Aktywa nieprzypisane								0
Zobowiązania ogółem		27 104	971	559	77 114	77 165	-93 483	89 430
Zobowiązania segmentu		27 104	971	559	77 114	77 165	-93 483	89 430
Zobowiązania nieprzypisane								0

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****Nota 3. WYNIK NA SPRZEDAŻY BRUTTO I KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**

Poniższa nota prezentuje koszt własny sprzedaży oraz wynik na sprzedaży brutto

Prezentacja wyniku brutto na sprzedaży	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	21
Wartość sprzedanych wyrobów	0	-18
Wynik na sprzedaży wyrobów	0	3
Przychody ze świadczonych usług	24 444	16 252
Koszt sprzedanych usług	-9 180	-9 034
Wynik na sprzedaży usług	15 264	7 218
Wynik brutto na sprzedaży	15 264	7 221

Poniższa nota prezentuje koszty w układzie rodzajowym

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Amortyzacja	1 001	1 003
Zużycie materiałów i energii	501	510
Usługi obce	14 771	14 395
Podatki i opłaty	126	92
Wynagrodzenia	3 069	2 877
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	676	577
Pozostałe koszty rodzajowe	1 062	920
Razem koszty w układzie rodzajowym	21 206	20 374

Wyszczególnienie kosztów usług obcych	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Ochrona	115	105
Najem (*)	529	514
Zarządzanie nieruchomością	29	58
Usługi audytorskie	171	168
Usługi prawne	1 163	1 678
Usługi księgowo i kadrowe	717	527
Telefon, internet	148	142
Prace projektowe	4 744	5 153
Usługi zarządzania projektami	245	607
Usługi marketingowe i PR	714	597
usługi budowlano montażowe	0	71
Usługi doradcze	4 931	3 862
Pozostałe	1 265	913
Razem usługi obce	14 771	14 395

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Wyszczególnienie kosztów świadczeń pracowniczych	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Wynagrodzenia	3 069	2 877
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	676	577
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	3 745	3 454
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	1 106	752
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	102	102
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	2 537	2 600

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Zysk ze zbycia majątku trwałego	7	0
Rozwiązanie rezerw i odpisów	9109	1436
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	0	18
Spisanie przedawnionych zobowiązań	349	18
Pozostałe	229	5
Razem	9 694	1 477

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Strata ze zbycia majątku trwałego	30	0
Utworzenie odpisów aktualizujących	188	0
Zawiązanie rezerw	0	600
Darowizny	9	21
Spisane należności	55	8
Zapłacone kary i odszkodowania, koszty postępowań	46	17
Utworzenie odpisu na utratę wartości firmy	15 406	0
Pozostałe	3	7
Razem	15 737	653

Wyjaśnienie dotyczące utworzonego w 2023 roku odpisu na utratę wartości firmy jest przedstawione w notce nr 14 niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Przychody z tytułu odsetek od lokat	50	28
Przychody z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	3548	915
Przychody z odsetek od pożyczek	5823	2527
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	373
Odsetki od należności publiczno - prawnych	0	0
Pozostałe	11	16
Razem	9 432	3 859

Koszty finansowe	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Koszty z tytułu odsetek	8548	7239
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	1549	48
Odsetki od leasingu	82	122
Aktualizacja wartości inwestycji w akcje i udziały	0	1
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	17	111
Strata z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	555	1978
Pozostałe	0	0
Razem	10 751	9 499

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych wg klasyfikacji MSSF9 – za 2023 rok

01.01.2023 - 31.12.2023	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki udzielone	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki zaciągnięte	Wyemitowane obligacje	Zobowiązania leasingowe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu odsetek	50	5 823	0	-3 439	-5 102	-81	-7	-2 756
Wycena do wartości godziwej			-555					-555
Utworzenie odpisów aktualizujących	0	-17	0					-17
Razem zysk/strata	50	5 806	-555	-3 439	-5 102	0	-7	-3 328

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych wg klasyfikacji MSSF9 – za 2022 rok

01.01.2022 - 31.12.2022	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki udzielone	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki zaciągnięte	Wyemitowane obligacje	Zobowiązania leasingowe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu odsetek	28	2 527	0	-2 700	-4 513	-122	-26	-4 806
Wycena do wartości godziwej	0	0	-1 978	0	0	0	0	-1 978
Utworzenie odpisów aktualizujących	0	-111	0	0	0	0	0	-111
Razem zysk/strata	28	2 416	-1 978	-2 700	-4 513	0	-26	-6 895

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROZONY PODATEK DOCHODOWY**

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2023 i oraz 31 grudnia 2022 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Bieżący podatek dochodowy	-1 218	-1 424
Dotyczący roku obrotowego	-1 218	-1 424
Korekty dotyczące lat ubiegłych	0	0
Odroczony podatek dochodowy	510	-322
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	510	-322
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	0	0
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	-708	-1 746

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Zysk przed opodatkowaniem	51 630	-7 655
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	7 988	0
Przychody wyłączone z opodatkowania	55 754	3 779
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	5 861	1 711
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	2 095	8 461
Dochód do opodatkowania	98	-4 684
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata	0	48
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych	884	2 641
Podstawa opodatkowania	982	-2 091
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	187	-397
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	0%	5%

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2022-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2023-12-31
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	101	200	-207	94
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	2 185	5 263	-5 735	1 713
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 659	1 050	-1 105	1 604
Pozostałe rezerwy	1 073	728	-768	1 033
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	11 018	7 241	-7 815	10 444
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	2 093	1 376	-1 485	1 984

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2022-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2023-12-31
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	18 536	4 714	-7 978	15 272
Suma dodatnich różnic przejściowych	18 536	4 714	-7 978	15 272
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	3 522	896	-1 516	2 902

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 984	2 093
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 902	3 522
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-918	-1 429

Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie występuje

Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNA AKCJĘ

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

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****Działalność kontynuowana i zaniechana**

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:

Wyliczenie zysku na jedną akcję - założenia	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Zysk netto z działalności kontynuowanej	50 922	-9 401
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	50 922	-9 401
Efekt rozwodnienia:	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	50 922	-9 401

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	10 064 980	10 123 856
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	10 064 980	10 123 856

Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję uwzględnia liczbę akcji własnych zakupionych w celu umorzenia.

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

Nie występuje.

Nota 10. UJAWNIECIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje

Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE**Struktura własnościowa**

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Własne	152	368
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	1 114	1 771
Razem	1 266	2 139

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

Nie występują.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują.

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2023-31.12.2023 r

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2023	0	5 653	653	288	1 322	0	7 916
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- nabycia środków trwałych	0	0	0	0	0	0	0
- zawartych umów leasingu	0	0	0	0	0	0	0
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- otrzymania aportu	0	0	0	0	0	0	0
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	25	0	0	25
- sprzedaży	0	0	0	25	0	0	25
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2023	0	5 653	653	263	1 322	0	7 891
Umorzenie na dzień 01.01.2023	0	3 563	620	288	1 306	0	5 777
Zwiększenia, z tytułu:	0	825	33	0	16	0	874
- amortyzacji	0	825	33	0	16	0	874
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	25	0	0	25
- sprzedaży	0	0	0	25	0	0	25
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2023	0	4 388	653	263	1 322	0	6 626
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2023	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 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023	0	1 265	0	0	0	0	1 265

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2022-31.12.2022 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2022	0	5 653	641	288	1 324	0	7 906
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	12	0	0	0	12
- nabycia środków trwałych	0	0	12	0	0	0	12
- zawartych umów leasingu	0	0	0	0	0	0	0
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	2	0	2
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	2	0	2
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2022	0	5 653	653	288	1 322	0	7 916
Umorzenie na dzień 01.01.2022	0	2 738	576	288	1 304	0	4 906
Zwiększenia, z tytułu:	0	825	44	0	4	0	873
- amortyzacji	0	825	44	0	4	0	873
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	2	0	2
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	2	0	2
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2022	0	3 563	620	288	1 306	0	5 777
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2022	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 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022	0	2 090	33	0	16	0	2 139

Środki trwałe w budowie

Na dzień 31 grudnia 2023 nie występują

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

Nie występują

Prawa do użytkowania środków trwałych

Środki trwałe	2023-12-31			2022-12-31		
	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Nieruchomości	4 440	3 326	1 114	4 440	2 669	1 771
Maszyny i urządzenia	0	0	0	0	0	0
Środki transportu	0	0	0	0	0	0
Pozostałe środki trwałe	0		0	0		0
Razem	4 440	3 326	1 114	4 440	2 669	1 771

Amortyzacja leasingowanych nieruchomości w 2023 roku wyniosła 657 tys. zł (2022: 657 tys. zł). Pozostałe informacje dotyczące umów leasingu są ujawnione w notce nr 37

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2023 – 31.12.2023 r. oraz w okresie od 01.01.2022 – 31.12.2022

Nie występują

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2023-31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2023	0	55	0	1 833	0	22	1 910
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- nabycia	0	0	0	0	0	0	0
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- zbycia	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2023	0	55	0	1 833	0	22	1 910
Umorzenie na dzień 01.01.2023	0	15	0	1 562	0	0	1 577
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	125	0	0	125
- amortyzacji	0	0	0	125	0	0	125
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2023	0	15	0	1 687	0	0	1 702
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2023	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 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023	0	40	0	146	0	22	208

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2022 - 31.12.2022 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2022	0	55	0	1 833	0	22	1 910
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- nabycia	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- zbycia	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2022	0	55	0	1 833	0	22	1 910
Umorzenie na dzień 01.01.2022	0	15	0	1 431	0	0	1 446
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	131	0	0	131
- amortyzacji	0	0	0	131	0	0	131
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2022	0	15	0	1 562	0	0	1 577
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2022	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 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022	0	40	0	271	0	22	333

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2023 – 31.12.2023 r oraz w okresie od 01.01.2022 – 31.12.2022

Nie występują

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Struktura własności**

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Własne	208	333
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	208	333

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

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych

Nie występują

Nota 14. WARTOŚĆ FIRMY

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes Sp. z o.o.	8 568	23 975
Wartość firmy (netto)	8 568	23 975

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	23 975	23 975
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	23 975	23 975
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu	15 407	
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	15 407	0
Wartość firmy (netto)	8 568	23 975

Zgodnie z MSR 36 Grupa okresowo dokonuje testów na utratę wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne (spółki Juvenes-Projekt Sp. z o.o. oraz Juvenes-Serwis Sp. z o.o.). Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną ośrodka wypracowującego środki pieniężne, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Do testu zastosowano metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych, które wynikają ze szczegółowych prognoz oraz wartości rezydualnej ośrodka generującego przepływy pieniężne. Szczegółowa prognoza została przeprowadzona na okres 4 lat i uzupełniona została szacunkiem wartości rezydualnej wyliczonej przy stopie dyskonta 12,98%. Przychody prognozowane są na podstawie podpisanych umów, jak i planowanych kontraktów opierając się na doświadczeniach historycznych oraz najlepszej wiedzy Zarządu oraz pracowników odpowiedzialnych za projekty. Zgodnie ze strategią Grupy, znacząca większość przychodów ośrodków pochodzi z projektów deweloperskich realizowanych w ramach Grupy (zarówno zależnych, jak i stowarzyszonych). Zgodnie z założeniami ośrodek wypracowujący środki pieniężne świadczy usługi architektoniczne – projektowe oraz usługi w zakresie kompleksowego zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi (project management). Usługi świadczone są na zasadach rynkowych, w ramach planowanych budżetów poszczególnych inwestycji.

Koszty generowane przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne podzielono w wycenie na koszty bezpośrednie zewnętrzne oraz koszty stałe w układzie rodzajowym z roczną dynamiką wzrostu 2,5%. Przyjęta stopa dyskonta jest równa średnioważonemu kosztowi kapitału Emitenta, na który największy wpływ ma koszt pozyskania finansowania dłużnego w formie obligacji, Stopa dyskonta jest każdorazowo weryfikowana przed sporządzeniem wyceny

W wyniku przeprowadzonych testów rozpoznano konieczność utworzenia odpisu na utratę wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne. Wartość odzyskiwalna została oszacowana na poziomie ok 8.5 mln zł.

Na podstawie wcześniejszych założeń, prace z zakresu project-management na rzecz spółki stowarzyszonej PW Spółka z o.o. Spółka jawna RT spółka jawna (dalej – „PW RT”) realizującej projekt „Roma Tower”, miały być świadczone przez Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 S.K.A. (dalej: „PD7”), która miała podzlecać przedmiotowe prace do Juvenes-

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES
01.01.2023– 31.12.2023 R.**

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

Projekt. W wyniku obecnych ustaleń, jak również mając na względzie przeniesienie nieruchomości Roma Tower do PW RT, co nastąpiło w lipcu 2023 roku, całość usług zakresu projekt-management będzie świadczona samodzielnie przez PD7.

Oznacza to, że usługi project-management na rzecz PW RT świadczyć będzie PD7 bez udziału Juvenes-Projekt. Zważywszy jednakże na okoliczność, że zarówno Juvenes-Projekt, jak i PD7 są spółkami całkowicie zależnymi od Emitenta (konsolidowanymi metodą pełną), dokonana zmiana nie będzie miała wpływu na łączne przyszłe przychody skonsolidowane Grupy Kapitałowej Emitenta z tytułu usług świadczonych na rzecz projektu Roma Tower.

Połączenia jednostek gospodarczych

W 2023 oraz w 2022 roku nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Nota 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	182	182
Zwiększenia stanu, z tytułu:	0	0
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych		
- aportu nieruchomości		
- aktywowanych późniejszych nakładów		
- inne zwiększenia - modyfikacja modelu wyceny		
- zysk netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	0
- zbycia nieruchomości		
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów		
- strata netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		
- inne zmniejszenia (zmiana metody konsolidacji)		
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	182	182

Nota 16. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Stan na początek okresu	107 158	105 878
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	78 095	2 971
- zmiany wartości udziału w aktywach netto	65 507	2 971
- korekty konsolidacyjne	12 588	
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	9 753	1 691
- zmiany wartości udziału w aktywach netto	9 753	1 691
- korekty konsolidacyjne	0	0
Stan na koniec okresu	175 500	107 158

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2022	Zmiana udziału w aktywach netto rozpoznana w rachunku zysków i strat	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.12.2023
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	97 008	5 924	0	102 932
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99% (*)	10 150	-9 750	0	400
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	29,71% (*)	0	59 500	12 397	71 897
PW Sp. z o.o.	45%	0	83	23	106
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%	0	-3	168	165
Razem		107 158	55 754	12 588	175 500

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2023 przyjęto, iż pośredni udział Emitenta w majątku (w kapitale) spółki celowej realizującej projekt „Roma Tower” (tj. w spółce *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna RT spółka jawna* – dalej także „*PWRT*”) na dzień 31 grudnia 2023 roku (dzień bilansowy) wynosił tyle, ile zostało to określone w umowie spółki *PWRT* obowiązującej na powyższy dzień bilansowy, a mianowicie w wysokości 29,71 %, zaś Emitent posiadał go na 31 grudnia 2023 r. pośrednio poprzez: (i) spółkę w 100 % zależną *Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 S.K.A. („PD7”)*, która posiadała udział w kapitale *PWRT* wynoszący 5,3 % oraz poprzez (ii) jednostkę stowarzyszoną *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna („PW SPJ”)*, która posiadała udział w kapitale *PWRT* wynoszący 54,3 % (na PD7 przypada z tego 45,0 %, gdyż taki udział w *PW SPJ* posiada PD7). Tak więc łączny udział Grupy w *PWRT*, poprzez PD7, jak i poprzez *PW SPJ* wynosił na koniec 2023 r. - 29,71 %.

Emitent zwraca jednak szczególną uwagę na okoliczność, że obowiązująca Umowa Inwestycyjna z 10 listopada 2021 r. (o zmianie tej umowy Emitent informował w raporcie bieżącym 6/2024 z 11 kwietnia 2024 roku), której stroną są zarówno PD7, jak i *PW SPJ*, przewiduje, iż docelowy udział *PW SPJ* w *PWRT* będzie niższy od udziału na dzień bilansowy 31.12.2023 r. oraz że będzie on - w perspektywie kolejnych kilku kwartałów - spadał, stosownie do postępów w realizacji harmonogramu inwestycyjnego przewidzianego w Umowie Inwestycyjnej. Zgodnie bowiem z brzmieniem Umowy Inwestycyjnej docelowy udział spółki *PW SPJ* w kapitale (majątku) *PWRT* ma wynieść 29,6 %. Z kolei docelowy udział PD7 w kapitale (majątku) *PWRT* ma wzrosnąć (przy założeniu należytego wykonania i rozliczenia

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

wszystkich prac PD7 wykonanych na rzecz projektu) z 5,3 % na dzień bilansowy 31.12.2023 r. do 12,8% na dzień, w którym zakończony zostanie harmonogram finansowy przewidziany w Umowie Inwestycyjnej, a jednocześnie docelowy udział PD7 w PW SPJ winien zmniejszyć się z do 21,1%. Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności, docelowy udział Grupy w PWRT poprzez PD7 oraz poprzez PW SPJ winien spaść z 29,71% wykazywanego na koniec 2023 roku do 19,1% na koniec realizacji harmonogramu z Umowy Inwestycyjnej, co w przyszłym okresie może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Emitenta.

Pomimo, iż na mocy obowiązującej Umowy Inwestycyjnej docelowy udział PD7 i PW SPJ w PWRT będzie ulegać wymienionym powyżej zmianom, ściśle wykładnia Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, według których Emitent sporządza sprawozdanie za rok 2023 nie pozwala konserwatywnie przyjąć na dzień bilansowy 31.12.2023 r. docelowego (a więc niższego niż faktyczny), udziału PW SPJ w kapitale / majątku PWRT. Dlatego też w sprawozdaniu finansowym udział spółki PW SPJ w kapitale / majątku PW RT określono na poziomie 54,3 %, przy czym Emitent zwraca uwagę, iż udział ten, stosownie do zobowiązań określonych w Umowie Inwestycyjnej, powinien maleć i docelowo powinien osiągnąć poziom 29,6 %, co – jak wspomniano wcześniej – będzie skutkowało negatywnym wpływem na wynik finansowy Emitenta w kolejnych okresach.

Zestawienie skróconych informacji finansowych dotyczących spółek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności na dzień 31.12.2023:

	Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	PW Sp. z o.o. Sp.j	PW Sp. z o.o. sp. jawna RT Sp.j	PW Sp. z o.o.	Projekt Rybaki-Łąnsk Sp. z o.o. Sp. jawna
aktywa obrotowe	27 850	52 302	246 777	2 349	17 495
aktywa trwałe	546 585	135 000	55	1	0
zobowiązania krótkoterminowe	17 218	6 178	2 420	2 114	386
zobowiązania długoterminowe	481 382	0	0	0	0
przychody	67 124	3 056	277	8 538	0
wynik finansowy z działalności kontynuowanej	30 323	149 618	-3 446	435	-223

środki pieniężne i ekwiwalenty	18 054	261	4 781	23	2
krótkoterminowe zobowiązania finansowe	12 220	0	0	610	0
długoterminowe zobowiązania finansowe	473 840	0	0	0	0
amortyzacja	14 995	0	0	0	0
umorzenie na dzień 31.12.2023	81 753	0	0	0	0
przychody z tyt. odsetek	119	224	0	27	0
koszty odsetek	18 685	3	0	34	0

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

Nota 17. AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH NIE OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ

Nie występują

Nota 18. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

Nota 19. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	2023-12-31	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	59 151	25 928
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Pozostałe	19	41
Razem	59 170	25 969

Inwestycje krótkoterminowe	2023-12-31	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	245	23 683
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	1000
Razem	245	24 683

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	2023-12-31	2022-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	60 312	53 357
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	916	3 746
Suma netto udzielonych pożyczek	59 396	49 611
- długoterminowe	59 151	25 928
- krótkoterminowe	245	23 683

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Udzielone pożyczki c.d.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2023		59 396				
Serenus Sp. z o.o.	10 988	27 829	16,00%	6,53%	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID	22 581	24 646	3,125%	3,010%	2025-03-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łąński Sp. z o.o.	3	77	WiBOR6M + marża	5,62%	2024-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	58	3,00%	2,77%	2024-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	100	110	15,00%	14,31%	2024-12-31	brak
Serenus Sp. z o.o.- od Złota 44 Sp. z o.o.	5 900	6 676	16,00%	13,06%	2026-12-31	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2022		49 611				
Serenus Sp. z o.o.	6 220	23 250	10,00%	10,00%	2023-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID	22 581	25 872	3,125%	3,010%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łąński Sp. z o.o.	3	77	WiBOR6M + marża	7,78%	2023-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	56	3,00%	3,00%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.- od PD7	350	356	10,00%	10,00%	(*)	

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Zmiana stanu instrumentów finansowych zgodnie z MSSF 9

01.01.2023 - 31.12.2023	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki udzielone	Nabyte obligacje	Wyemitowane obligacje
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Stan na początek okresu	1 000	49 611	0	42 176
Zwiększenia	0	21 498	0	42 101
Zakup aktywów			0	
Udzielenie pożyczek		12 127		
Emisja obligacji				37 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		5 823		5 101
Rozwiązanie odpisów na utratę wartości		3 548		
Inne –przejęcia aktywów		0		
Zmniejszenia	1 000	11 713	0	45 565
Sprzedaż/wykup aktywów	445			
Splata pożyczek udzielonych		9 588		
Splata kredytów i pożyczek				
Odpisy z tytułu utraty wartości		17		
Wykup obligacji i splata odsetek				45 565
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	555	2 108		
Stan na koniec okresu	0	59 396	0	38 712

01.01.2022 - 31.12.2022	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki udzielone	Nabyte obligacje	Wyemitowane obligacje
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Stan na początek okresu	5 277	50 863	0	42 791
Zwiększenia	0	3 583	0	18 013
Zakup aktywów				
Udzielenie pożyczek		575		
Emisja obligacji				13 500
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		2 527		4 513
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS		481		
Inne –przejęcia aktywów				
Zmniejszenia	4 277	4 835	0	18 628
Sprzedaż/wykup aktywów	2 299			
Splata pożyczek udzielonych		4 818		
Splata kredytów i pożyczek				
Odpisy z tytułu utraty wartości		17		
Wykup obligacji i splata odsetek				18 628
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	1 978	0		
Kompensaty		0		
Stan na koniec okresu	1 000	49 611	0	42 176

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą oraz 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

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

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	3 092	2 424
Produkty gotowe	0	0
Towary	0	0
Zapasy brutto	3 092	2 424
Odpisy aktualizujące stan zapasów	0	0
Zapasy netto	3 092	2 424
- wartość bilansowa zapasów wykazana w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży	3 092	2 424
- wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	0	0

W roku 2023 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania. Wartość zapasów, których wykorzystania / sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2023 wynosi ok 1,8 miliona złotych.

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zapasy w okresie od 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	materiały	półprodukty i produkcja w toku	produkty gotowe	towary	Razem
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	0	0	0	0	0
Odpisy wartości zapasów ujęte jako koszt w okresie	0	0	0	0	0
Odpisy wartości zapasów odwrócone w okresie	0	0	0	0	0

Analiza wiekowa zapasów

Nie dotyczy

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na 01.01.2023	0	0	0	0	0
Zwiększenia w tym:	0	0	0	0	0
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		0		0	0
Zmniejszenia w tym:	0	0	0	0	0
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów			0	0	0
Stan na 31.12.2023	0	0	0	0	0
Stan na 01.01.2022	0	0	23	0	23
Zwiększenia w tym:	0	0	0	0	0
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		0		0	0
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	0	0	23	0	23
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów			23	0	23
- przemieszczenia					0
Stan na 31.12.2022	0	0	0	0	0

Utworzony w 2022 roku odpis aktualizujący dotyczył zapasów wykazywanych w spółce Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Nota 21. NALEŻNOŚCI HANDLOWE**

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Należności handlowe	4 393	3 922
- od jednostek powiązanych	2 855	3 223
- od pozostałych jednostek	1 538	699
Odpisy aktualizujące	219	277
Należności handlowe brutto	4 612	4 199

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

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

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Jednostki powiązane		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu		
Zwiększenia, w tym:		
Zmniejszenia w tym:		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek powiązanych na koniec okresu		
Jednostki pozostałe		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	277	187
Zwiększenia, w tym:	30	94
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	30	94
Zmniejszenia w tym:	88	4
- wykorzystanie odpisów aktualizujących		
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	88	4
- zakończenie postępowań		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	219	277
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	219	277

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	141	133
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	133	133
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej	8	0

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Wiekowanie należności handlowych

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2023							
Należności z tytułu dostaw i usług	4612	2250	1202	256	733	0	171
odpisy aktualizujące	-219	-16	-19	0	-21	0	-163
31.12.2022							
Należności z tytułu dostaw i usług	4199	3689	101	15	0	0	394
odpisy aktualizujące	-277	-2	0	0	0	0	-275

Prezentacja kalkulacji odpisu na ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi

Prezentacja potencjalnych odpisów na ryzyko kredytowe dla należności handlowych	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni (*)
Macierz rezerw w %		0,50%	2%	3%	5%	25%	50%
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2023	82	11	24	8	36	0	4
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2022	80	18	2	0	0	0	60

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

Faktycznie utworzone odpisy przewyższają na dzień 31 grudnia 2023 roku potencjalny odpis wynikający z zaprezentowanej powyżej macierzy rezerw.

Nota 22. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Pozostałe należności, w tym:	1 591	1 048
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	1 346	840
- z tytułu kaucji zatrzymanych	171	106
- środki zatrzymane na rachunkach Escrow w związku z rozliczeniem transakcji sprzedaży nieruchomości	0	0
- inne	74	102
Odpisy aktualizujące	226	226
Pozostałe należności brutto	1 817	1 274

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Pozostałe należności, w tym:	1 591	1 048
od jednostek powiązanych	0	0
od pozostałych jednostek	1 591	1 048
Odpisy aktualizujące	226	226
Pozostałe należności brutto	1 817	1 274

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 23. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Ubezpieczenia majątkowe	86	1
Prenumerata czasopism	11	9
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej	128	111
Reklama	8	8
Prowizje rozliczane w czasie	361	44
Pozostałe usługi rozliczane w czasie	113	92
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	707	265

Nota 24. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	6 582	11 154
kasa w PLN	27	3
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	4 248	5 108
środki na rachunkach prowadzonych w walutach	2 307	6 043
Inne środki pieniężne:	105	59
Środki pieniężne w drodze	0	2
Lokaty overnight	73	25
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	32	32
Inne aktywa pieniężne:	12	12
Środki w funduszu rynku pieniężnego	12	12
Środki na rachunkach developerskich	0	0
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	0	0
Razem	6 699	11 225

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Grupa wykorzystuje zakup jednostek uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego jako ekwiwalent lokat krótkoterminowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 6.669 tysięcy PLN (31 grudnia 2022 roku: 11.225 tysięcy PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Lokaty stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych	32	32
Razem	32	32

Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Środki pieniężne i ekwiwalenty w PLN	4 392	5 182
Środki pieniężne i ekwiwalenty w innych walutach	2 307	6 043
Razem	6 699	11 225

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Nota 25. KAPITAŁ ZAKŁADOWY****Kapitał zakładowy - struktura**

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Liczba akcji w tys. sztuk	10 134	10 134
Wartość nominalna akcji w PLN	5,00	5,00
Kapitał zakładowy	50 668	50 668

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

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze jednostki dominującej na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Porozumienie akcjonariuszy, w tym:	3 612	35,64%	3 612	35,64%
Michał Skotnicki	1 090	10,75%	1 090	10,75%
Rafał Szczepański	1 082	10,68%	1 082	10,68%
Krzysztof Tyszkiewicz	1 047	10,33%	1 047	10,33%
Piotr Litwiński	393	3,88%	393	3,88%
Pozostali	2 910	28,71%	2 910	28,71%
Razem	10 134	100,00%	10 134	100,00%

Nota 26. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

Na dzień 31.12.2023 kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji jednostki dominującej powyżej wartości nominalnej nie występuje

Nota 27. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	2023-12-31	2022-12-31
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane, w tym:	92 919	65 486
Kapitał zapasowy	123 017	132 418
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	5 820	5 831
Akcje własne (-)	-339	-133
Niepokryta strata z lat ubiegłych	-63 229	-63 229
Zysk (strata)	27 650	-9 401
RAZEM	92 919	65 486

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Zmiana stanu pozostałych kapitałów**

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Razem
2023-01-01	0	132 418	5 698	138 116
Zwiększenia w okresie	0	0	0	0
Zmniejszenia w okresie	0	9 401	217	9 618
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	217	217
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	0	9 401	0	9 401
2023-12-31	0	123 017	5 481	128 498
2022-01-01	0	138 561	5 831	144 392
Zwiększenia w okresie	0	278	0	278
Umorzenie akcji własnych	0	278	0	278
Zmniejszenia w okresie	0	6 421	133	6 554
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	133	133
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	0	6 421	0	6 421
2022-12-31	0	132 418	5 698	138 116

Nota 28. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

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

Nota 29. KAPITAŁ PRZYPADAJĄCY NA AKCJONARIUSZY NIEKONTROLUJĄCYCH

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Na początek okresu	1	1
Korekta błędów z lat ubiegłych	0	0
Wpłaty udziałowców do spółek	0	0
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	0	0
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	0	0
Na koniec okresu	1	1

Podział kapitału przypadającego na akcjonariuszy niekontrolujących:

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Projekt Rybaki-Łańsk Sp.z o.o. Sp.k.	1	1
Razem	1	1

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Nota 30. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	25 105	24 052
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Suma kredytów i pożyczek, w tym	25 105	24 052
- długoterminowe	972	375
- krótkoterminowe	24 133	23 677

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	24 133	23 677
Kredyty i pożyczki długoterminowe	972	375
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	972	375
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	0	0
- płatne powyżej 5 lat	0	0
Kredyty i pożyczki razem	25 105	24 052

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2023

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty (*)	Zabezpieczenia
C-Invest Sp. z o.o.	9 887	11 492	9,57%	2024-12-31	brak
Gardocki SA Sp. z o.o. Estate Sp. komandytowa	11 723	12 589	23,87%	2024-08-14 (**)	hipoteka na nieruchomościach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	517	3,13%	2025-03-31	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	441	455	WIBOR 3M + 2.4%	2025-03-31	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	52	52	EURIBOR / 0%	2024-06-13	weksel
RAZEM	22 603	25 105			

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

(**) pożyczka została spłacona 16 kwietnia 2024 roku

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2022

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
C-Invest Sp. z o.o.	10 665	12 324	9,57%	2023-12-31	brak
Willet Sp. z o.o.	11 250	11 250	14,41%	2023-06-30	hipoteka na nieruchomościach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	319	321	3,13%	2025-03-31	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	157	157	EURIBOR / 0%	2024-06-13	weksel
RAZEM	22 391	24 052			

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Struktura walutowa kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2023		31.12.2022	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	x	13 613	x	11 728
EUR	2 643	11 492	2 628	12 324
Kredyty i pożyczki razem	x	25 105	x	24 052

Nota 31. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE – WYEMITOWANE OBLIGACJE

Obligacje

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Obligacje 1-letnie	0	14 255
Obligacje 2-letnie	38 712	15 190
Obligacje 3-letnie	0	12 731
Razem obligacje	38 712	42 176
- długoterminowe	36 814	0
- krótkoterminowe	1 898	42 176

Typ transakcji	Emitent	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
					nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2023							38 712
Obligacje 3-letnie							
Obligacje 2-letnie	BBI Development S.A.	styczeń i luty 23	2025-02-22	37 000	WIBOR 6M + 7,75%	14,57%	38 712
Obligacje 1-letnie							
Wg stanu na dzień 31.12.2022							42 176
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	styczeń 20	2023-01-31	12 000	WIBOR 6M + 6,25%	8,52%	12 731
Obligacje 2-letnie	BBI Development S.A.	luty 21	2023-02-22	14 330	WIBOR 6M + 7,75%	10,79%	15 190
Obligacje 1-letnie	BBI Development S.A.	luty 22	2023-02-22	13 500	WIBOR 6M + 7,75%	13,73%	14 255

Obligacje przypadające do spłaty do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zostały wykupione ze środków pozyskanych z nowej emisji, z pożyczek uzyskanych od spółek zależnych oraz ze środków własnych Emitenta.

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 32. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Zobowiązania wobec podmiotów stowarzyszonych	18 449	0
Pozostałe	14	21
Razem	18 463	21

Nota 33. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Zobowiązania handlowe	2 085	1 543
Wobec jednostek powiązanych	54	36
Wobec jednostek pozostałych	2 031	1 507

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
2023-12-31	2 085	1 774	241	31	7	-27	59
Wobec jednostek powiązanych	54	49	5	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	2 031	1 725	236	31	7	-27	59
2022-12-31	1 543	1 085	385	0	14	0	59
Wobec jednostek powiązanych	36	25	11	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	1 507	1 060	374	0	14	0	59

Nota 34. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	313	87
Podatek VAT	117	0
Podatek dochodowy od osób fizycznych	37	28
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	106	59
Podatek pobrany u źródła	0	0
Pozostałe	53	0
Pozostałe zobowiązania	1 077	14 453
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	6	7
Zobowiązania wobec podmiotów stowarzyszonych	0	14 174
Inne zobowiązania, w tym kaucje	1 071	272
Bierne rozliczenia międzyokresowe	72	76
Razem pozostałe zobowiązania	1 462	14 616

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania**

Wyszczególnienie	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągane				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
2023-12-31	1 462	1 462	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	1 462	1 462	0	0	0	0	0
2022-12-31	14 616	14 616	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	14 174	14 174	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	442	442	0	0	0	0	0

Nota 35. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Nota 36. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń**

Jednostka dominująca jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S.A, Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: 59.086,69 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.000 zł) oraz weksel

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Nota 37. ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU

Wyszczególnienie	31.12.2023		31.12.2022	
	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	707	664	936	852
W okresie od 1 do 5 lat	631	614	1 445	1 379
Powyżej 5 lat	0	0	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	1 338	1 278	2 381	2 231
Przyszły koszt odsetkowy	60	x	150	x
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:				
krótkoterminowe	x	1 278	x	2 231
długoterminowe	x	614	x	1 379

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
Nasza Symfonia Sp. z o.o.	umowy z 01.02.2020	1 561	363	Euro
Bletwood Investment Sp. z o.o.	aneks do umowy z 30.06.2015	1 838	411	Euro

Finansujący	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Nasza Symfonia Sp. z o.o.	2025-01-31	410	brak uregulowań
Bletwood Investment Sp. z o.o.	2026-03-31	868	brak uregulowań

Przedmioty leasingu finansowego na dzień 31.12.2023

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów			Razem
	Nieruchomości	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	
sprzęt IT (zbiorczo)		56		56
prawo użytkowania powierzchni biurowej	338			338
prawo użytkowania powierzchni biurowej	775			775
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	1 113	56	0	1 169

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****Nota 38. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW**

Na dzień 31.12.2023 oraz na 31.12.2022 rozliczenia międzyokresowe przychodów nie występowały

Ujawnienia dotyczące umów z klientami zgodnie z MSSF 15

Zmiana stanu zobowiązań z tyt. otrzymanych zaliczek do umów z klientami	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Stan zobowiązań na początek okresu	0	0
Zaliczki otrzymane w trakcie okresu	0	0
Zrealizowane przychody z umów z klientami	0	0
Zwroty nadpłat, rozwiązanie umów bez realizacji	0	0
Stan zobowiązań z tyt. umów z klientami na koniec okresu	0	0

Wartość niespełnionych zobowiązań do wykonania świadczenia z umów z klientami wg lat rozliczenia	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
w okresie 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	8 235	13 036
w okresie między 13 a 24 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	9 108	9 777
w okresie między 25 a 36 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	4 412	6 208
Łącznie	21 755	29 021

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

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

Nota 39. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	2023-12-31	2022-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	94	101
Razem, w tym:	94	101
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	94	101

Grupa wypłaca pracownikom przechodzącym na emeryturę kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2023 oraz na 31.12.2022 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne jest nieistotna i nie została utworzona.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Zmiana stanu rezerw na świadczenie pracownicze

	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2023	101
Utworzenie rezerwy	0
Koszty wypłaconych świadczeń	7
Rozwiązanie rezerwy	0
Stan na 31.12.2023, w tym:	94
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	101
Stan na 01.01.2022	298
Utworzenie rezerwy	67
Koszty wypłaconych świadczeń	0
Rozwiązanie rezerwy	264
Stan na 31.12.2022, w tym:	101
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	101

Nota 40. POZOSTAŁE REZERWY

	2023-12-31	2022-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	7019	495
Rezerwa na roszczenia podwykonawców i nabywców	0	0
Rezerwa na kary administracyjne	0	600
Inne rezerwy	0	0
Razem, w tym:	7 019	1 095
- długoterminowe	7 019	495
- krótkoterminowe	0	600

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa na roszczenia	Rezerwy na kary administracyjne	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2023	495	0	600	0	1 095
Utworzone w trakcie roku obrotowego	16 164			32	16 196
Wykorzystane	618		600	32	1 250
Rozwiązane	9 022	0	0	0	9 022
Stan na 31.12.2023, w tym:	7 019	0	0	0	7 019
- długoterminowe	7 019	0	0	0	7 019
- krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Stan na 01.01.2022	750	522	0	1 765	3 037
Utworzone w trakcie roku obrotowego	0	0	600	0	600
Wykorzystane	255	22	0	1 765	2 042
Rozwiązane	0	500	0	0	500
Stan na 31.12.2022, w tym:	495	0	600	0	1 095
- długoterminowe	0	0	0	0	0
- krótkoterminowe	495	0	600	0	1 095

Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

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

Rezerwa restrukturyzacyjna

Nie występuje.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Rezerwa na kary administracyjne

Rezerwa została zawiązana w związku z karą administracyjną nałożoną przez Komisję Nadzoru Finansowego na Emitenta. W trakcie 2023 roku Emitent zapłacił wspomnianą wcześniej karę, w efekcie rezerwa została rozwiązana; jednocześnie jednak Emitent rozpoczął proces odwoławczy. Na dzień zatwierdzania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego proces odwoławczy nie został zakończony.

Inne rezerwy

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

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

W okresie od lipca 2019 (tj. od sprzedaży nieruchomości) do grudnia 2022 znaczna część utworzonych wcześniej rezerw została wykorzystana zgodnie z założeniami. Na koniec 2022 całość utworzonej rezerwy została wykorzystana

Nota 41. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Grupa należą obligacje kuponowe zmiennie procentowe, kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz zaciągnięte pożyczki o stałej lub zmiennej stopie procentowej. Podstawowym celem tych instrumentów jest pozyskanie środków na działalność Grupy Kapitałowej. Grupa może posiadać także aktywa finansowe takiej jak środki pieniężne, depozyty krótkoterminowe, jednostki uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego, traktowane analogicznie jak depozyty krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone, które powstają w związku z prowadzoną przez Grupę działalnością. Podstawowym ryzykiem na jakie narażona jest Grupa jest ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych, głównie stawki WIBOR 1 – i 6-miesięcznej, stanowiących referencyjne stawki odniesienia dla oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy. Grupa nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi

Ryzyko stopy procentowej

Największy wpływ na wynik Grupy mogą wywierać koszty finansowe obsługi wyemitowanych przez Jednostkę Dominującą obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu, opartych na stawce WIBOR 6-miesięcznej. Z uwagi na obowiązujące warunki emisji obligacji (oprocentowanie stałe w półrocznych okresach odsetkowych, ustalane na podstawie stawki WIBOR obowiązującej na określony dzień poprzedzający dany okres odsetkowy) na dzień 31 grudnia 2023 ryzyko zmiany (wzrostu) kosztów obsługi zadłużenia jest ograniczone do ostatniego okresu odsetkowego za okres od 22 sierpnia 2024 do 22 lutego 2025 w odniesieniu do już wyemitowanych obligacji. W celu oszacowania wpływu ewentualnego wzrostu kosztów obsługi zadłużenia emisji obligacji z 2023 Spółka przyjęła 16% wzrost stopy referencyjnej względem poziomu, dla którego wyliczone były odsetki za okres rozpoczynający się 22 lutego 2024 roku. Dla potrzeb poniższej analizy przyjęto wzrost stóp referencyjnych WIBOR z 5.86% do 6.80%. Efekt tej kalkulacji jest przedstawiony w tabeli poniżej.

Dodatkowo Grupa przeprowadziła analizę wpływu ewentualnej zmiany stopy referencyjnej na koszty finansowe wynikające z zaciągniętych pożyczek o zmiennym oprocentowaniu. W tej analizie również przyjęto wzrost stopy referencyjnej o 10%. Pozostałe zaciągnięte i udzielone pożyczki oparte są o stałe stopy procentowe, stąd też ekspozycja na ryzyko dotyczące aktywów finansowych i zobowiązań finansowych innych niż uwzględnione w tabeli poniżej nie występuje.

	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	2023-12-31		2022-12-31	
	+ 10% /- 10%		+ 10% /- 10%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki	-1	-1	-1	-1
- należności z tyt. dostaw i usług				
- nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	0
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
wyemitowane obligacje	-181	-181	-130	-130
otrzymane kredyty i pożyczki	-3	-3	-42	-42
zobowiązania handlowe i inne				

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa wykazuje zobowiązania wynikające z zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą pożyczek w walucie Euro.

W tabeli poniżej pokazano analizę wrażliwości na ryzyko walutowe w odniesieniu do zaciągniętych i udzielonych pożyczek oraz środków pieniężnych w Euro. Z uwagi na znaczne zwiększenie zmienności kursów walut obserwowane od początku 2022, a w szczególności od rozpoczęcia agresji zbrojnej na Ukrainę, Grupa utrzymała zastosowane w ubiegłym roku parametry analizy przyjmując 10% zakres zmiany kursu waluty względem kursu na dzień bilansowy

Poniższa tabela pokazuje szacunkowy wpływ zmiany kursu Euro o 10% względem kursu przyjętego do wyceny na dzień 31.12.2023 oraz na dzień 31.12.2022, odpowiednio 4.3480 i 4,6899 zł / Euro.

	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	2023-12-31		2022-12-31	
	EUR + 10%/- 10%		EUR + 10%/- 10%	
Aktywa finansowe - środki pieniężne na koncie bankowym	231	231	600	600
Zmiana wycen udziałów w spółkach konsolidowanych metodą praw własności	11 305	11 305	10 347	10 347
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	2 464	2 464	2 587	2 587
Zobowiązania finansowe - pożyczki otrzymane wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-1 149	-1 149	-1 233	-1 233

Ryzyko cen towarów

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

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

Ryzyko kredytowe

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

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

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

Pożyczkobiorcy Grupy, realizujący przedsięwzięcia deweloperskie, na skutek problemów z zarządzaniem inwestycjami, opóźnieniami w realizacji inwestycji w stosunku do ustalonych terminów spłaty kredytów bankowych, niemożności udzielenia wsparcia finansowego przez spółkę matkę lub wskutek innych niezależnych zdarzeń, mogą nie być w stanie sfinalizować inwestycji lub koszty realizacji inwestycji mogą istotnie wzrosnąć w stosunku do pierwotnie zakładanego budżetu. W konsekwencji pożyczkobiorcy mogą nie być w stanie wypełnić zaciągniętych zobowiązań pożyczkowych i kredytowych, a w skrajnym przypadku mogą ogłosić upadłość. W efekcie Grupa - jako podmiot finansujący inwestycje - może nie odzyskać części lub całości środków zaangażowanych w realizację przedsięwzięcia, w tym zainwestowanych w dany podmiot celowy. Może to negatywnie wpłynąć na wyniki, sytuację finansową i perspektywę rozwoju Grupy.

Należy zaznaczyć, iż Emitent udziela pożyczek (czy też obejmuje instrumenty finansowe), w przeważającej większości, wyłącznie spółkom celowym realizującym konkretne projekty deweloperskie, w których realizację jest bezpośrednio włączony (a w większości przypadków de facto sam je realizuje), w tym w dużej mierze spółkom kontrolowanym i stowarzyszonym. Emitent, w zakresie jaki

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

umożliwiają obowiązujące przepisy oraz powszechnie stosowane zasady *corporate governance*, sprawuje nadzór korporacyjny nad zależnymi i stowarzyszonymi podmiotami celowymi oraz dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac oraz koszty inwestycji. W związku z powyższym Emitent jest w stanie oszacować, we wszystkich istotnych aspektach, stan i harmonogram projektu deweloperskiego realizowanego przez spółkę pożyczkobiorcę, a w konsekwencji oszacować prawdopodobieństwo i harmonogram uzyskiwanych wpływów pieniężnych i będący jego efektem poziom ryzyka kredytowego i na bieżąco je aktualizować.

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

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

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

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

1. Pożyczki udzielone przez BBI Development SA spółce Serenus Sp z o.o. (wartość w jednostkowym bilansie na 31.12.2023 r. : 27.829 tys zł)

Serenus Sp z o.o. był właścicielem nieruchomości przy ulicy Rynek Nowego Miasta 7 (dawne kino „Wars”). Na podstawie porozumienia z dnia 4 marca 2011 roku (z późniejszymi zmianami), porozumienia dodatkowego z 30 lipca 2012 oraz listu intencyjnego z 12 lipca 2017 r., umowy przedwstępnej zamiany z 30 listopada 2020 r. i umowy przyrzeczonej zamiany z dnia 30 listopada 2021 r., Serenus pozyskał od Miasta Stołecznego Warszawa w drodze zamiany z dopłatą, nieruchomość położoną przy ulicy Długiej/Bohaterów Getta w Warszawie, na której to nieruchomości możliwa jest realizacja projektu deweloperskiego. Pozyskanie przedmiotowej nieruchomości przez Serenus, a dodatkowo – uzyskanie w listopadzie 2023 r. przez spółkę Serenus prawomocnego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego na pozyskanej nieruchomości, znacząco zmniejsza poziom ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki, dlatego też Grupa nie zwiększyła utworzonego we wcześniejszych okresach odpisu na spodziewane straty kredytowe.

Na dzień 31 grudnia 2023 Spółka nie jest zobowiązana do udzielenia dalszych pożyczek dla Serenus Sp. z o.o.

2. Pożyczka udzielona przez BBI Development S.A. dla Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j. (dalej – CPK Sp. z o.o. Sp.j) (wartość w jednostkowym bilansie na 31.12.2023 r.: 24.646 tys zł)

Pożyczka została udzielona w celu sfinansowania projektu deweloperskiego realizowanego przez CPK Sp. z o.o. Sp.j (część biurowo - komercyjna projektu Centrum Praskie Koneser, w którym Grupa jest inwestorem wspólnie z Liebrecht & Wood). Grupa aktywnie monitoruje sposób wykorzystania udzielonej pożyczki oraz współzarządza sfinansowanym pożyczką projektem deweloperskim Centrum Praskie Koneser celem zapewnienia terminowego zwrotu pożyczek.

W trakcie 2023 roku nie stwierdzono powstania ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki, dlatego też Grupa nie utworzyła odpisu na straty kredytowe

Na dzień 31 grudnia 2023 Grupa nie jest zobowiązana do udzielenia dalszych pożyczek dla CPK Sp. z o.o. Sp.j.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Pożyczki udzielone i należności – wiekowanie

Wyszczególnienie	Razem	Nie przet terminowa ne	Przet terminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
2023-12-31							
Należności z tytułu dostaw i usług	4612	2250	1202	256	733	0	171
odpisy aktualizujące	-219	-16	-19	0	-21	0	-163
Pozostałe należności	1817	1 817					
odpisy aktualizujące	-226	-226					
Udzielone pożyczki	60312	60 312					
odpisy aktualizujące	-916	-916					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6699	6 699					
odpisy aktualizujące							
2022-12-31							
Należności z tytułu dostaw i usług	4199	3689	101	15	0	0	394
odpisy aktualizujące	-277	-2	0	0	0	0	-275
Pozostałe należności	1274	1 274					
odpisy aktualizujące	-226	-226					
Udzielone pożyczki	53357	53 357					
odpisy aktualizujące	-3746	-3 746					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11225	11 225					
odpisy aktualizujące							

Ryzyko związane z płynnością

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

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

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

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania finansowe oraz wybrane aktywa w podziale na terminy zapadalności / przewidywane terminy uzyskania wpływów dla celów zarządzania płynnością Grupy wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 oraz na 31.12.2022. W zestawieniu uwzględniono też wpływy otrzymane odpowiednio po 31 grudnia 2023 oraz po 31 grudnia 2022 i wykorzystane do spłaty zobowiązań.

2023-12-31	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0	24 133	517
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2023	0	0	0
Wyemitowane obligacje	1 898	0	37 000
Obligacje wyemitowane w 1 kw. 2024	0	0	0
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	217	490	631
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 398	1 149	18 463
Razem:	4 513	25 772	56 611
2022-12-31	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
Oprocentowane kredyty i pożyczki	1 006	22 671	375
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2023	0	0	0
Wyemitowane obligacje	42 015	0	0
Obligacje wyemitowane w 1 kw. 2023	0	0	37 000
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	209	643	1 379
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1 985	73	14 195
Razem:	45 215	23 387	52 949

2023-12-31	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
Należności handlowe i pozostałe	1 497	2 896	1 591
Należności z tytułu pożyczek	1 000	24 891	33 505
Środki pieniężne	6 699	0	0
Środki z emisji obligacji pozyskane w 1 kw. 2023	0	0	0
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2023	0	0	0
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW	0	0	152 225
Zwrot z pozostałych instrumentów finansowych	0	0	0
Razem:	9 196	27 787	187 321
2022-12-31	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
Należności handlowe i pozostałe	916	3 006	0
Należności z tytułu pożyczek	356	23 327	28 928
Środki pieniężne	11 225	0	0
Środki z emisji obligacji pozyskane w 1 kw. 2023	37 000	0	0
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2023	0	0	0
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW	0	0	107 158
Zwrot z pozostałych instrumentów finansowych	0	1 000	0
Razem:	49 497	27 333	136 086

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 42. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższe tabele przedstawiają porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych wg MSSF 9
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	59 170	25 969	59 170	25 969	
- pożyczki udzielone	59 151	25 928	59 151	25 928	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	19	41	19	41	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	0	1 000	0	0	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	1 000	0	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	245	23 683	245	23 683	
- pożyczki udzielone	245	23 683	245	23 683	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 699	11 225	6 703	11 229	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych wg MSSF 9
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	65 095	68 459	65 095	68 459	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	972	375	972	375	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	24 133	23 677	24 133	23 677	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	36 814	0	36 814	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	1 898	42 176	1 898	42 176	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zobowiązania z tytułu leasingu - łącznie	1 278	2 231	1 278	2 231	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	18 463	21	18 463	21	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	18 463	21	18 463	21	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	3 547	16 159	3 547	16 159	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Zabezpieczenia

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Nie występują

Wartość godziwa powyższych kontraktów kształtowała się następująco:

Nie dotyczy

Zabezpieczenie wartości godziwej

Nie występują

Nota 43. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

Spółka prowadzi monitorowanie stanu kapitałów przy wykorzystaniu wskaźników:

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

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

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

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Oprocentowane kredyty i pożyczki	25 105	24 052
Wyemitowane obligacje i inne zobowiązania finansowe	39 990	44 407
Zadłużenie finansowe	65 095	68 459
Kapitał własny	143 587	116 154
Suma bilansowa	240 708	205 585
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	221%	170%
Kapitał własny do sumy bilansowej	60%	56%
Zadłużenie finansowe do sumy bilansowej	27%	33%

Nota 44. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Nie występują.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 45. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	687	717	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	11	1	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	3 977	718	0	0	0	0	580	111	0	97	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	35	18	0	0	0	0	5	0	1	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	92	12	0	0	0	0	113	15	0	15	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	6	n/d	0	n/d	0	n/d	1	n/d		n/d	0	n/d
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1 537	448	0	0	0	0	394	31	31	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA												
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	0	4 800	0	0	0	1	0	0	0	0	18 449 (*)	14 174 (*)
PW Sp. z o.o.	630	420	0	0	0	0	111	74	55	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	13 766	3 387	0	0	0	0	1 651	2 993	1 282	2 879	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp. k.												
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0

(*) dotyczy otrzymanego zwrotu wkładu, do momentu zarejestrowania w KRS wykazywanego jako zobowiązania

Jednostka dominująca całej Grupy

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

Żaden pojedynczy podmiot nie wywiera znaczącego wpływu na Spółkę.

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

Jednostki stowarzyszone, w których na dzień 31 grudnia 2023 Grupa jest współnikiem – udział w kapitale własnym:

Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp j.	40,00%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	29,71%
PW Sp. z o.o.:	45%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%

Dane finansowe wyżej wymienionych spółek są zaprezentowane w nocie nr 16

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązаными w rozumieniu MSR24**

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

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji zawartych w 2023 roku z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24:

Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN - brutto (w nawiasach netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	807.650,45 zł (656.626,38 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	435.005,67 zł (353.663,15 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	204.085,41 zł (165.923,10 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	74.070,20 zł (60.219,67 zł netto)
PD6	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	3.567,00 zł (2900,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	2.583,00 zł (2.100,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	1.845,00 zł (1.500,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	106.873,63 zł (86.889,10 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	24.807,25 zł (20.168,50 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	302 217,78 zł (245 705,52 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	263 933,40 zł (214 580,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	315 825,25 zł (256.768,49 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	44 895,00 zł (36.500,00 zł netto)
NS	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	61.137,78 zł (49.705,51 zł netto)
NS	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	55.965,00 zł (45.500,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	204 253,80 zł (166 060,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	244 180,35 zł (198 520,61 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	206 232,26 zł (167 668,50 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	193 110,00 zł. (157.000,00 zł netto)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Nota 46. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dominującej			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	166	227
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	104	120
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	125	227
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	92	75
RAZEM		487	649
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.			
Rafał Szczepański	Prezes Zarządu	60	105
Krzysztof Tyszkiewicz	Wiceprezes Zarządu	60	114
pozostałi członkowie Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.		168	168
RAZEM		288	387
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.			
Krzysztof Tyszkiewicz	Prezes Zarządu	12	39
RAZEM		12	39
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN) jednostki dominującej			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	59	54
Artur Lebedziński	Z-ca Przewodniczącego RN (*)	53	48
Maciej Matusiak	Członek RN	56	48
Wojciech Napiórkowski	Członek RN	46	43
Leszek Nowina-Witkowski	Członek RN (**)	25	n/d
Karol Żbikowski	Członek RN	53	48
Tomasz Nowakowski	Członek RN	n/d	19
Maciej Radziwiłł	Z-ca Przewodniczącego RN	n/d	21

(*) pełnił funkcję Zastępcy Przewodniczącego RN od marca 2023, w marcu 2024 zrezygnował z zasiadania w RN

(**) członek RN od lipca 2023

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

Nota 47. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie (*)

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Zarząd	8	8
Administracja	7	7
Dział sprzedaży	1	1
Pion produkcji	9	9
Pozostali	1	1
Razem	26	26

Rotacja zatrudnienia (*)

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Liczba pracowników przyjętych	0	4
Liczba pracowników zwolnionych	0	4
Razem	0	0

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

Nota 48. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

W okresie zakończonym 31 grudnia 2023 kapitalizacja kosztów finansowania zewnętrznego nie wystąpiła.

Nota 49. PRZYCHODY UZYSKIWANE SEZONOWO, CYKLICZNIE LUB SPORADYCZNIE

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

Nota 50. SPRAWY SĄDOWE

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

- cywilne postępowanie sądowe przeciwko jednemu z wykonawców robót budowlanych wszczęte z powództwa spółki Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 sp. k. (dalej: „PD6”) o zapłatę kwoty 1.100.000 zł z weksla wystawionego przez pozwanego wykonawcę na zabezpieczenie roszczeń PD6 z tytułu niewykonania/nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane. Pozew został wniesiony w marcu 2020 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne określenie czasu trwania i rezultatu dalszego postępowania.
- cywilne postępowanie sądowe przeciwko jednemu z wykonawców robót budowlanych wszczęte z powództwa PD6 o zapłatę kary umownej w kwocie 1.095.788 zł z tytułu niewykonania/nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane. Pozew został wniesiony w kwietniu 2020 roku. Wyrok w tej sprawie zapadł w listopadzie 2023 roku, a w tym wyroku sąd niemal w całości uwzględnił żądanie PD6 (zasądził na rzecz PD6 kwotę główną – tj. 1.095.787,00 PLN, odsetki oraz koszty procesu w kwocie ponad 65 tys. zł). Wyrok nie został zaskarżony przez pozwanego, a zatem PD6 zamierza w perspektywie półrocza 2024 r. wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności, a także wszcząć egzekucję przeciwko pozwanemu.

Nota 51. ROZLICZENIA PODATKOWE

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.

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

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

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

Nota 52. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy

Nota 53. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej.

- W dniu 13 marca 2024 r. wpłynęła do Jednostki Dominującej rezygnacja Pana Artura Lebedzińskiego z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej
- W dniu 11 kwietnia 2024 należące do Grupy Kapitałowej spółki Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA. oraz PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT sp. jawna zawarły z inwestorem zewnętrznym szereg umów i porozumień zmieniających obowiązującą Umowę Inwestycją dotyczącą projektu „Roma Tower”. W wyniku tych ustaleń zaktualizowany został harmonogram finansowania i realizacji projektu. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej podjęte ustalenia w krótkiej perspektywie mają pozytywny wpływ na płynność finansową Grupy oraz na redukcję kosztów odsetkowych spółek zaangażowanych w realizację projektu. Szerzej o podjętych ustaleniach napisano w „Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2023 roku”

Nota 54. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występuje

Nota 55. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	01.01.2022 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	93	93
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	75	72
- za usługi świadczone na rzecz innych spółek z Grupy	0	0
RAZEM	168	165

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2023– 31.12.2023 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Nota 56. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

W poniższej tabeli zaprezentowano uzgodnienie przepływów pieniężnych i operacji niestanowiących przepływów pieniężnych dla poszczególnych grup zobowiązań finansowych.

01.01.2023 - 31.12.2023	Zaciągnięte pożyczki	Wyemitowane obligacje	Prowizje i inne koszty pozyskania kapitału	Zobowiązania leasingowe
Stan początek okresu	24 052	42 176	0	2 231
Przepływy pieniężne				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane wpłaty	621	37 000	0	0
Splata zobowiązań	-105	-39 830	-664	-887
Splata odsetek	-2 047	-5 735	0	-82
Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, zobowiązanie z tyt. prowizji, pożyczka bez wpływu środków)	0	0	664	0
Kompensaty	0			
Naliczenie odsetek	3 439	5 101	0	82
Wpływ różnic kursowych	-855	0	0	-66
Stan na koniec okresu	25 105	38 712	0	1 278

01.01.2022 - 31.12.2022	Zaciągnięte pożyczki	Wyemitowane obligacje	Prowizje i inne koszty pozyskania kapitału	Zobowiązania leasingowe
Stan początek okresu	26 561	42 791	0	2 988
Przepływy pieniężne				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane wpłaty	11 469	13 500	0	0
Splata zobowiązań	-14 470	-15 000	-298	-810
Splata odsetek	-2 156	-3 628	0	-122
Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, zobowiązanie z tyt. prowizji, pożyczka bez wpływu środków)	0	0	298	0
Kompensaty	-90	0	0	0
Naliczenie odsetek	2 700	4 513	0	122
Wpływ różnic kursowych	38	0	0	53
Stan na koniec okresu	24 052	42 176	0	2 231

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

W dniu 12 stycznia 2023 r. Jednostka Dominująca nabyła 100% udziałów w spółce Złota 44 Sp. z o.o. (dalej – Złota 44) z siedzibą w Warszawie. W wyniku tej transakcji Jednostka Dominująca objęła kontrolę nad Złotą 44; jednocześnie Złota 44 została objęta konsolidacją pełną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

W wyniku tej transakcji Grupa przejęła środki pieniężne o wartości 29.830 tys. zł. Środki te są wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych w pozycji „Inne wpływy inwestycyjne”

Z uwagi na to że sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone jest metodą bezpośrednią, nie ma potrzeby udzielania dodatkowych wyjaśnień, poza tabelą zaprezentowaną powyżej. Struktura środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku jest pokazana w notcie nr 24.

Nota 57. KLASY AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

			Wartość godziwa określana w oparciu o:		
			ceny notowane na aktywnym rynku	istotne dane obserwowalne	istotne dane nieobserwowalne
Klasa aktywów / zobowiązań	Data wyceny	Razem	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wycenione w wartości godziwej		182	0	182	0
Nieruchomości inwestycyjne (nota 15):		182		182	
wynajmowane lokale mieszkalne	2023-12-31	182		182	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	2023-12-31	0			0

Warszawa, dnia 26 kwietnia 2024 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy