



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI S.A.
ZA ROK 2012

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki dominującej:

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

II. Czas trwania grupy kapitałowej:

Spółka dominująca BBI Development NFI SA i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2012 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku dla skonsolidowanego 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 31.12.2012 r.:

Zarząd:

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

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W roku obrotowym nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu

Rada Nadzorcza:

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

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W roku obrotowym nie nastąpiły zmiany w składzie Rady nadzorczej.

V. Biegli rewidenci:

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

VI. Prawnicy (istotne kancelarie):

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

VII. Banki jednostki dominującej:

Alior Bank SA
Raiffeisen Bank Polska SA
Bank Pekao SA

VIII. Notowania na rynku regulowanym:

1. Informacje ogólne:

Giełda:

Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
ul. Książęca 4
00-498 Warszawa

Symbol na GPW:

BBD

Sektor na GPW:

Deweloperzy

2. System depozytowo – rozliczeniowy:

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

3. Kontakty z inwestorami:

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

IX. Znaczący akcjonariusze jednostki dominującej:

Według stanu na dzień 31.12.2012 r. akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

Akcjonariusze	Liczba akcji	Wartość akcji (*) (tys. zł)	Udział w kapitale zakładowym%	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
BB Investment SA	49.182.446	18.689	9,40%	49.182.446	9,40%
Fundusze PIONEER Pekao TFI SA	52.459.767	19.935	10,03%	52.459.767	10,03%
Fundusze QUERCUS TFI S.A	37.280.756	14.167	7,13%	37.280.756	7,13%
Fundusze Noble Funds TFI S.A	26.594.622	10.106	5,08%	26.594.622	5,08%
Jakub Szymański	26.350.000	10.013	5,04%	26.350.000	5,04%
Pozostali	331.210.659	125.860	63,32%	331.210.659	63,32%
Razem	523.078.250	198.770	100%	523.078.250	100%

(*) notowanie GPW z dnia 28 grudnia 2012 roku, cena zamknięcia 0.38 zł za1 akcję

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****X. Spółki zależne:**

Wyszczególnienie	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na	
	31.12.2012	31.12.2011
Realty 2 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	99,8768%	99,8605%
Realty4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	75,4386%	75,4386%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	100%	100%
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (**)	33,0000%	33,0000%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK (**)	2,3922%	2,3922%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA (**), (***)	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA (**),	35,0911%	35,0911%

(*) dotyczy udziałów Grupy

(**) jednostka objęta konsolidacją proporcjonalną

(***) zmiana metody konsolidacji z pełnej na proporcjonalną z uwagi na zmianę charakteru powiązania z kontroli na współkontrolę

XI. Oświadczenie zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki 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 Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 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 wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/VI/2012 z dnia 31.05.2012 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

XII. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 21 marca 2013 roku.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	nota	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012	za okres 01.01.2011 - 31.12.2011
Przychody ze sprzedaży	1,2	77 758	69 639
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		1 202	1 147
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności		572	570
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		16 322	29 217
Przychody ze sprzedaży wyrobów		23 929	32 348
Przychody ze świadczonych usług		35 733	6 357
Koszty operacyjne	2,3	67 327	42 434
Amortyzacja		382	227
Zużycie materiałów i energii		1 778	1 322
Usługi obce		37 558	7 222
Podatki i opłaty		560	298
Wynagrodzenia		7 301	6 690
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		835	697
Pozostałe koszty rodzajowe		1 671	1 446
Wartość sprzedanych wyrobów		17 242	24 532
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		10 431	27 205
Pozostałe przychody operacyjne	4	233	320
Pozostałe koszty operacyjne	4	590	3 151
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		10 074	24 374
Przychody finansowe	5	1 338	992
Koszty finansowe	5	5 274	3 451
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek rozliczanych metodą praw własności			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		6 138	21 915
Podatek dochodowy	6	3 931	5 599
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		2 207	16 316
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7		
Zysk (strata) netto		2 207	16 316
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	499
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego		2 207	15 817
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		0,00	0,03
Rozwodniony za okres obrotowy		0,00	0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)			
Podstawowy za okres obrotowy		0,00	0,03
Rozwodniony za okres obrotowy		0,00	0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)			

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012	za okres 01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk (strata) netto		2 207,00	16 316,00
Zmiany w nadwyżce z przeszacowania			
Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych			
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych			
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą			
Udział w dochodach całkowitych jednostek stowarzyszonych*			
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów			
Suma dochodów całkowitych	10, 11	2 207,00	16 316,00
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	499
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący		2 207,00	15 817,00

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	31.12.2012	31.12.2011
Aktywa trwałe		285 034	199 391
Rzeczowe aktywa trwałe	12	11 117	446
Wartości niematerialne	13	309	273
Wartość firmy	14	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	15	234 897	163 888
Pozostałe aktywa finansowe	21,40	3 400	3 143
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 099	597
Pozostałe aktywa trwałe	18	9 237	7 069
Aktywa obrotowe		278 569	295 545
Zapasy	22,23	231 762	252 680
Należności handlowe	24	4 250	1 403
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		277	38
Pozostałe należności	25	6 701	5 075
Pozostałe aktywa finansowe	21,40	22 337	22 788
Rozliczenia międzyokresowe	26	844	539
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	12 398	13 022
AKTYWA RAZEM		563 603	494 936

PASYWA	nota	31.12.2012	31.12.2011
Kapitały własne		263 872	261 122
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej		253 263	250 513
Kapitał zakładowy	28	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	29	143 161	143 161
Pozostałe kapitały	30	130 381	114 806
Niepodzielony wynik finansowy	31	-74 794	-75 579
Wynik finansowy bieżącego okresu		2 207	15 817
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	32	10 609	10 609
Zobowiązania długoterminowe		159 040	85 453
Kredyty i pożyczki	33	51 373	47
Pozostałe zobowiązania finansowe	34,40	66 554	47 119
Inne zobowiązania długoterminowe	35	18 007	20 089
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	22 940	18 035
Pozostałe rezerwy	43	166	163
Zobowiązania krótkoterminowe		140 691	148 361
Kredyty i pożyczki	33	77 174	87 057
Pozostałe zobowiązania finansowe	34,40	19 553	12 498
Zobowiązania handlowe	36	26 032	18 083
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		25	75
Pozostałe zobowiązania	37	1 441	1 683
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	41	11 025	26 149
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	42	1 257	1 155
Pozostałe rezerwy	43	4 184	1 661
PASYWA RAZEM		563 603	494 936

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 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	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2012 r.								
Kapitał własny na dzień 01.01.2012 r.	52 308	143 161	114 806	-75 579	15 817	250 513	10 609	261 122
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
Kapitał własny po korektach	52 308	143 161	114 806	-75 579	15 817	250 513	10 609	261 122
Podział zysku netto			15 575		-15 575	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach				242	-242	0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie				543		543		543
Suma dochodów całkowitych					2 207	2 207		2 207
Kapitał własny na dzień 31.12.2012 r.	52 308	143 161	130 381	-74 794	2 207	253 263	10 609	263 872
Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2011 r.								
Kapitał własny na dzień 01.01.2011 r.	52 308	143 269	103 035	-76 736	11 962	233 838	10 666	244 504
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
Kapitał własny po korektach	52 308	143 269	103 035	-76 736	11 962	233 838	10 666	244 504
Emisja akcji						0		0
Koszt emisji akcji		-108				-108		-108
Podział zysku netto			10 431		-10 431	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach			1 231	300	-1 531		-499	-499
Korekty ze zmian wynikających w grupie			109	857		966	-57	909
Suma dochodów całkowitych					15 817	15 817	499	16 316
Kapitał własny na dzień 31.12.2011 r.	52 308	143 161	114 806	-75 579	15 817	250 513	10 609	261 122

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012	za okres 01.01.2011 - 31.12.2011
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem:		
Nakłady na projekty deweloperskie	-25 109	-48 201
Płatności na rzecz kontrahentów konsorcjum	-29 244	
Udzielone pożyczki	-3 836	-5 494
Odsetki otrzymane od pożyczek	707	200
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	4 952	2 000
Wpływy ze zwrotu VAT	10 938	5 973
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	67 304	25 783
Rozrachunki z tytułu kaucji i wadium	-584	-100
Uzyskane wpływy z wierzytelności	0	61
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-7 615	-6 744
Wynajem powierzchni biurowej	-938	-1 202
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-13 599	-10 103
Gotówka z działalności operacyjnej	2 976	-37 827
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-783	-135
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 193	-37 962
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	0	8
Wydatki	552	5 720
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	363
Wydatki na aktywa finansowe	0	2 058
Inne wydatki inwestycyjne	552	3 299
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-552	-5 712
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	53 583	64 621
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	21 013
Kredyty i pożyczki	18 791	3 814
Emisja dłużnych papierów wartościowych	34 792	39 794
Wydatki	55 848	26 094
Nabycie udziałów (akcji) własnych	408	0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	499
Spląty kredytów i pożyczek	34 691	5 489
Wykup dłużnych papierów wartościowych	9 500	9 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	150	0
Odsetki	10 677	11 106
Inne wydatki finansowe	422	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 265	38 527
D. Przepływy pieniężne netto razem	-624	-5 147
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-624	-5 147
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	13 022	18 169
G. Środki pieniężne na koniec okresu	12 398	13 022

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

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 31.12.2012 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

III. Zasady konsolidacji

a) Jednostki zależne

Jednostki zależne to wszelkie jednostki, w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Koszt przejęcia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany, powiększoną o koszty bezpośrednio związane z przejęciem. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów niekontrolujących. Nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujemne się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujemne się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy są eliminowane. Niezrealizowane straty również podlegają eliminacji, chyba, że transakcja dostarcza dowodów na utratę wartości przez przekazany składnik aktywów. Zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne zostały zmienione, tam gdzie było to konieczne, dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

b) Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami / akcjonariuszami niekontrolującymi

Udziały niekontrolujące obejmują nie należące do Grupy udziały w spółkach objętych konsolidacją. Udziały niekontrolujące ustala się jako wartość aktywów netto jednostki powiązanej, przypadających na dzień nabycia, akcjonariuszom spoza grupy kapitałowej. Zidentyfikowane udziały niekontrolujące w aktywach netto skonsolidowanych jednostek zależnych ujemne się oddzielnie od udziału własnościowego jednostki dominującej w tych aktywach netto. Udziały niekontrolujące w aktywach netto obejmują:

(i) wartość udziałów niekontrolujących z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3, oraz

(ii) zmiany w kapitale własnym przypadające na udział niekontrolujący począwszy od dnia połączenia.

Zyski i straty oraz każdy składnik innych całkowitych dochodów przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących. Łączne całkowite dochody przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną.

c) Jednostki stowarzyszone

Jednostki stowarzyszone to jednostki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozliczane metodą praw własności, a ujęcie początkowe następuje według kosztu.

Udział Grupy w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej od dnia nabycia ujemne się w rachunku zysków i strat, zaś jej udział w zmianach stanu innych kapitałów od dnia nabycia – w pozostałych kapitałach. O łączne zmiany stanu od dnia nabycia koryguje się wartość bilansową inwestycji.

d) Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Niniejsze skonsolidowane sprawozdania finansowe za okresy kończące się 31 grudnia 2010 roku i 31 grudnia 2009 roku obejmują jednostki wymienione w punkcie X Informacji Ogólnych.

e) Spółki nie objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nie dotyczy

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, 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 zabezpieczane.

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

Przychody z inwestycji w spółki celowe

Każdy projekt deweloperski jest realizowany w ramach specjalnie dla tego celu utworzonej odrębnej spółki celowej. Podstawowym źródłem przychodów Funduszu 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.

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

Odsetki

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

Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

Podatki dochodowe - podatek odroczony

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

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

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.

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

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

Typ	Okres
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 cenę 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.

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

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

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

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

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

Wartość firmy

Wartość firmy powstająca przy przejściu wynika z wystąpienia na dzień przejścia nadwyżki kosztu przejścia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależne.

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne. Jednostki generujące przepływy pieniężne testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli powstały przesłanki świadczące o możliwości utraty wartości. Jeśli wartość odzyskiwalna jednostki generującej przepływy pieniężne 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 tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem bądź leasingobiorcą w leasingu finansowym jest Fundusz 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, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Fundusz 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 Fundusz 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.

Umowy długoterminowe

Przychody i koszty związane z realizacją umów długoterminowych, w tym na przykład umów o usługę budowlaną, ujmuje się odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji umowy na dzień bilansowy (tzw. metoda stopnia zaawansowania). W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty umowy przekroczą łączne przychody z tytułu umowy, przewidywaną stratę ujmuje się bezzwłocznie jako koszt.

Leasing

Fundusz jako leasingobiorca

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

Fundusz jako leasingodawca

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

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Fundusz sprawuje kontrolę, rozumianą jako zdolność do wpływania, bezpośrednio bądź też pośrednio, na politykę finansową i operacyjną jednostki, w sposób pozwalający na osiągnięcie korzyści dla Funduszu z działalności tejże jednostki. Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które Fundusz wywiera znaczny wpływ, lecz nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach zależnych oraz w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są w wysokości historycznej ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

-wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.

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

- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,
- spełniające definicję pożyczek i należności.

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

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

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

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

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

Utrata wartości aktywów finansowych

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

Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

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

Fundusz ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z

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

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

Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

Zapasy

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

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

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

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

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

Należności handlowe i pozostałe

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

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

Kapitały własne

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Funduszu 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 Fundusz spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

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

Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

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

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

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

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

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

Płatności w formie akcji

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

Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników w zamian za przyznanie instrumentów kapitałowych jest ujmowana jako koszt oraz, drugostronnie, jako zwiększenie kapitału przez okres w którym spełniane są warunki nabycia (okres nabywania uprawnień).

Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników jest określana poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych ustalonej w dniu przyznania instrumentów.

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Wypłata dywidend

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

b) Transakcje i salda

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

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

Fundusz przeprowadził testy na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez niezależnych od Funduszu ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Fundusz i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Na podstawie uzyskanych rezultatów Fundusz wykazał odpis na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych w kwocie 1.744 tys. zł. Szczegóły są przedstawione w notce nr 5

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.

VI. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Poniżej zostały przedstawione opublikowane nowe standardy i interpretacje KIMSF, które zostały opublikowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i są obowiązujące dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się po 1 stycznia 2013 i później.

VI. Nowe standardy oczekujące na wdrożenie przez jednostkę

Poniżej zostały przedstawione opublikowane nowe standardy i interpretacje KIMSF, które zostały opublikowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednakże nie obowiązujące w bieżącym okresie sprawozdawczym.

➤ Zmiany do MSR 19: Świadczenia pracownicze

W ramach zmian wyeliminowana została „metoda korytarzowa”, wobec czego pełna kwota deficytu lub nadwyżki finansowej programu jest ujmowana przez jednostkę.

Wyeliminowana została także możliwość odmiennej prezentacji zysków i strat związanych z programem zdefiniowanych świadczeń. Koszty zatrudnienia i koszty finansowe ujmują się w wyniku, zaś skutki przeszacowania w pozostałych całkowitych dochodach, dzięki czemu są one prezentowane oddzielnie od zmian wynikających z bieżącej działalności jednostki.

Poszerzone zostały wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat programów zdefiniowanych świadczeń dla lepszego odzwierciedlenia charakteru tych programów i wynikającego z nich ryzyka.

W ocenie Grupy powyższe zmiany nie będą jej dotyczyć gdyż na chwilę obecną nie ma planów wprowadzenia programów świadczeń pracowniczych objętych powyższą zmianą

➤ MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe (z 12 maja 2011)

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” zastąpi MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe” oraz interpretację SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia”.

Podstawą konsolidacji w MSSF 10 jest wyłącznie zdolność sprawowania kontroli, niezależnie od charakteru podmiotu inwestycji, co eliminuje metodę ryzyka i korzyści przedstawioną w SKI-12.

MSSF 10 określa następujące trzy elementy kontroli:

- władzę nad podmiotem inwestycji,
- ekspozycję lub prawo do zmieniennych zwrotów wypracowanych w wyniku zaangażowania w dany podmiot inwestycji,
- zdolność do sprawowania władzy inwestora w celu wpłynięcia na wysokość zwrotów wypracowywanych przez podmiot inwestycji.

Tylko po spełnieniu wszystkich trzech elementów kontroli inwestor może uznać, że sprawuje kontrolę nad podmiotem inwestycji. Oceny kontroli dokonuje się na podstawie faktów i okoliczności, a wyciągnięty wniosek podlega weryfikacji, jeżeli wystąpią przesłanki sygnalizujące zmianę w co najmniej jednym z ww elementów kontroli.

MSSF 10 zawiera szczegółowe wytyczne dotyczące zastosowania zasady sprawowania kontroli

w różnych sytuacjach, w tym w odniesieniu do relacji agencyjnych i posiadania potencjalnych prawach głosu.

W przypadku zmiany faktów lub okoliczności inwestor musi dokonać ponownej oceny swojej zdolności do sprawowania kontroli nad podmiotem inwestycji.

MSSF 10 zastępuje fragmenty MSR 27 dotyczące terminów i sposobów sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego przez inwestora oraz eliminuje interpretację SKI-12 w całości.

Zastosowanie nowego standardu może mieć wpływ na skład podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej. Grupa zacznie stosować nowy standard do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

➤ MSSF 11 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe (z 12 maja 2011)

MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” zastąpi MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach” i SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników”.

MSSF 11 klasyfikuje wspólne ustalenia umowne jako wspólne działania (połączenie aktualnej koncepcji aktywów współkontrolowanych i działalności współkontrolowanej) lub jako wspólne przedsięwzięcia (odpowiedniki aktualnej koncepcji jednostek współkontrolowanych).

- Wspólne działanie to wspólna inicjatywa, w ramach której strony współkontrolujące posiadają prawa do aktywów i obowiązki dotyczące zobowiązań wspólnej inicjatywy.

- Wspólne przedsięwzięcie to wspólna inicjatywa dająca stronom współkontrolującym prawa do jej aktywów netto.

MSSF 11 wymaga rozliczania udziałów we wspólnych przedsięwzięciach tylko metodą praw własności, co eliminuje metodę konsolidacji proporcjonalnej.

Wspólne inicjatywy klasyfikuje się jako wspólne działania lub wspólne przedsięwzięcia na podstawie praw i zobowiązań stron umowy. Istnienie oddzielnego podmiotu prawnego nie jest już warunkiem podstawowym klasyfikacji.

Nowy standard będzie dotyczył skonsolidowanych sprawozdań finansowych grupy kapitałowej i grupa zacznie go stosować do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r. Zastosowanie nowego standardu może mieć wpływ na zmniejszenie sumy bilansowej grupy z uwagi na wyeliminowanie części aktywów i zobowiązań konsolidowanych do tej pory metodą proporcjonalną i zastąpienie ich udziałem w aktywach netto spółek współkontrolowanych

➤ MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki (z 12 maja 2011)

Jednostka powinna ujawnić informacje przydatne dla użytkowników sprawozdania finansowego przy ocenie charakteru posiadanych udziałów i rodzajów związanego z nimi ryzyka oraz oddziaływania tych udziałów na sprawozdanie finansowe.

MSSF 12 ustala cele ujawniania informacji i minimalny zakres ujawnień wymaganych dla osiągnięcia tych celów.

Jednostka powinna ujawnić informacje przydatne dla użytkowników sprawozdania finansowego przy ocenie charakteru posiadanych udziałów i rodzajów związanego z nimi ryzyka oraz oddziaływania tych udziałów na sprawozdanie finansowe.

Grupa zacznie stosować standard do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

➤ **MSSF 13 Wycena wartości godziwej (z 12 maja 2011)**

Standard zawiera wytyczne w zakresie wyceny w wartości godziwej na potrzeby wszystkich innych standardów. Standard ten dotyczy zarówno pozycji finansowych, jak i niefinansowych.

MSSF 13 nie wprowadza żadnych nowych lub zweryfikowanych wymogów dotyczących pozycji, które należy ujmować lub wyceniać w wartości godziwej, lecz

- definiuje wartość godziwą,
- wyjaśnia sposoby jej określania,
- ustala wymogi dotyczące ujawniania informacji o wycenie w wartości godziwej.

W ocenie Grupy zastosowanie nowego standardu nie spowoduje zmiany metod wyceny poszczególnych pozycji natomiast może wymagać zmiany zakresu ujawnienia dodatkowych informacji dotyczących tej wyceny.

Grupa zacznie stosować standard do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

➤ **MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe (z 12 maja 2011)**

Wymogi dotyczące rachunkowości i ujawniania informacji o inwestycjach w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach nie ulegają zmianie w odniesieniu do jednostkowego sprawozdania finansowego i wchodzi w zakres zmodyfikowanego MSR 27. Pozostałe wymogi zawarte w MSR 27 zastąpiono wymogami MSSF 10.

Zmieniony standard dotyczyć będzie jednostkowych sprawozdań jednostki dominującej.

➤ **MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia (z 12 maja 2011)**

Standard ten został zmodyfikowany w taki sposób, by odpowiadał postanowieniom MSSF 10 i MSSF 11.

Zasady rozliczania inwestycji w jednostkach stowarzyszonych metodą praw własności nie ulegają zmianie.

Wytyczne dotyczące rozliczania metodą praw własności obejmują również wspólne przedsięwzięcia zgodnie z MSSF 11 (nie ma możliwości stosowania metody konsolidacji proporcjonalnej).

Grupa zacznie stosować standard do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

➤ **MSR 12 Odroczony podatek dochodowy: Przyszła realizacja składnika aktywów**

Zmiana z 2010 roku wprowadza wyjątek od obecnych zasad wyceny podatku odroczonego zawartych w paragrafie 52 MSR 12, opartych o sposób realizacji.

Wyjątek dotyczy podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40 poprzez wprowadzenie założenia, że sposobem realizacji wartości bilansowej tych aktywów będzie wyłącznie sprzedaż. Zamiany Zarządu nie będą miały znaczenia, chyba że nieruchomość inwestycyjna będzie podlegała amortyzacji i będzie utrzymywana w ramach modelu biznesowego, którego celem będzie skonsumowanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych płynących z danego składnika aktywów przez okres jego życia. To jest jedyny przypadek, kiedy to założenie będzie mogło zostać odrzucone.

Grupa zacznie go stosować do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

➤ **Zmiany do MSSF 1: Ciężka hiperinflacja**

Zmiana dodaje zwolnienie, które może zostać zastosowane na dzień przejścia na MSSF przez jednostki działające w warunkach hiperinflacji. To zwolnienie pozwala jednostce wycenić aktywa i zobowiązania posiadane przed ustabilizowaniem się waluty funkcjonalnej w wartości godziwej, a następnie użyć tej wartości godziwej jako kosztu zakładanego tych aktywów i zobowiązań na potrzeby sporządzenia pierwszego sprawozdania z sytuacji finansowej wg MSSF.

W ocenie Grupy powyższe zmiany nie będą jej dotyczyć

➤ **MSR32: Zmiana dotycząca kompensowania aktywów i zobowiązań**

Zmiana dotyczy kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych. MSR 32 podaje zasady kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych. Określają one, że składnik aktywów finansowych i zobowiązań finansowych należy kompensować i prezentować netto wtedy i tylko wtedy, gdy jednostka posiada tytuł prawny do kompensowania kwot i zamierza dokonać rozliczenia poprzez kompensatę lub zrealizować aktywo i uregulować zobowiązanie jednocześnie. Spółka nie oczekuje aby powyższa zmiana miała wpływ na sprawozdania finansowe Spółki

➤ **MSSF7: Ujawnienie dotyczące kompensowania aktywów i zobowiązań**

Zmiana do MSSF 7 wymaga ujawnienia informacji o wszystkich rozpoznanych instrumentach finansowych, które są prezentowane per saldo zgodnie z paragrafem 42 MSR 32. Grupa nie oczekuje aby powyższa zmiana miała wpływ na sprawozdania finansowe Spółki.

➤ **KIMSF 20 : Koszty wydobycia w fazie produkcji metodą odkrywkową**

Powyższa interpretacja nie dotyczy sprawozdań finansowych Grupy ze względu na fakt że Spółka nie prowadzi odkrywkowej działalności wydobywczej.

Poza zmianami wynikającymi ze stosowania MSSF 11 i 12, opisanych powyżej, Zarząd jednostki dominującej nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości za wyjątkiem dodatkowych lub nowych ujawnień.

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Działalność kontynuowana		
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	16 322	29 217
Przychody z pożyczek i wierzytelności	1 774	1 717
Przychody ze sprzedaży wyrobów	23 929	32 348
Przychody ze świadczenia usług	35 733	6 357
<i>w tym przychody z realizacji umów długoterminowych</i>	29 143	851
SUMA przychodów ze sprzedaży	77 758	69 639
Pozostałe przychody operacyjne	233	320
Przychody finansowe	1 338	992
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	79 329	70 951

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 gdyż zdaniem kierownictwa Grupy mogą być przydatne dla użytkownika sprawozdań finansowych.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.- 31.12. 2012 r.

Rodzaj asortymentu 01.01.2012-31.12.2012 r.		Działalność kontynuowana						Pozostałe	Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
		Foksal	Supersam	Koneser	Szczecin Sienno	Juvenes Serwis (*)	Juvenes Projekt (*)			
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz	12 797	316	1 236	9 635	31 537	935	1 910	0	58 366
	Sprzedaż między segmentami	0	0	433	0	1 840	7 111	2 698	-10 786	1 296
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	Sprzedaż na zewnątrz	0	16 322	0	0	0	0	0	0	16 322
Zysk/ (strata) segmentu		4 857	15 801	-1 771	-155	771	33	-10 976	-6 353	2 207
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0	0	0	0	0	0	5 836	-4 062	1 774
Pozostałe przychody, w tym finansowe		25	130	856	215	85	13	269	-22	1 571
Aktywa ogółem		6 364	209 534	114 640	115 425	14 743	6 923	284 461	-188 487	563 603
Aktywa segmentu		6 364	209 534	114 640	115 425	14 743	6 923	284 461	-182 918	569 172
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		754	90 510	34 170	78 801	12 425	3 584	95 462	0	299 731
Zobowiązania segmentu		754	90 510	34 170	78 801	12 425	3 584	95 462	-15 975	299 731
Zobowiązania nieprzypisane										0

(*) w 2011 roku obie spółki, Juvenes Serwis i Juvenes Projekt, były prezentowane łącznie, jako „Segmenty Usługowe”. Z uwagi na dużą skalę transakcji między obydwoma spółkami w 2012 roku, obie spółki są prezentowane rozłącznie, jako oddzielne segmenty operacyjne.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.- 31.12. 2011 r.

Rodzaj asortymentu 01.01.2011-31.12.2011 r.		Działalność kontynuowana						Pozostałe	Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
		Foksal	Dom na Dolnej	Supersam	Koneser	Szczecin Sienno	Segmenty usługowe			
Przychody ze sprzedaży	Sprzedaż na zewnątrz	6	32 602	135	976	87	2 551	507	0	36 864
	Sprzedaż między segmentami	0	0	0	0	0	12 567	2 584	13310	1 841
Koszty segmentu	Koszty sprzedaży zewnętrznej	549	31 170	988	1 956	592	8 495	10 496	5611	48 635
	Koszty sprzedaży między segmentami	0	0	0	0	0	7 540	0	7 368	172
Zysk/ (strata) segmentu		-543	1 432	-853	-980	-505	-917	-7 405	331	-10102
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0	0	0	0	0	0	4 112	2395	1717
Pozostałe przychody, w tym finansowe		91	0	0	0	0	0	992	0	1083
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		0	0	29 217	0	0	0	0	0	29217
Odpisy na utratę wartości i straty na sprzedaży projektów		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		-452	1 432	28 364	-980	-505	-917	-2 301	2 726	21915
Podatek dochodowy		0	0	5 475	0	0	35	89	0	5599
Zysk/ (strata) netto		-452	1 432	22 889	-980	-505	-952	-2 390	2 726	16316
Aktywa ogółem		32485	3058	182832	105317	106864	4782	59598	0	494936
Aktywa segmentu		32 485	3 058	182 832	105 317	106 864	4 782	59 598	0	494936
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		32479	269	30604	35023	68330	2908	64201	0	233814
Zobowiązania segmentu		32 479	269	30 604	35 023	68 330	2 908	64 201		233814
Zobowiązania nieprzypisane										0

Grupa działa wyłącznie na terenie Polski i nie osiąga przychodów z innych regionów geograficznych.

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Wyszczególnienie kosztów usług obcych	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Ochrona	413	422
Najem biura	1028	965
Zarządzanie nieruchomością	329	389
Usługi audytorskie	138	109
Usługi prawne	948	553
Usługi księgowe i kadrowe	368	359
Telefon, internet	223	195
Prace projektowe	1209	267
Usługi zarządzania projektami	418	331
Usługi marketingowe i PR	576	438
usługi budowlano montażowe	28720	262
Usługi doradcze	1986	1765
Pozostałe	1 202	1 167
Razem usługi obce	37 558	7 222

Wyszczególnienie kosztów amortyzacji	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	0	0
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0	0
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	382	227
Amortyzacja środków trwałych	306	177
Amortyzacja wartości niematerialnych	76	50
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

Wyszczególnienie kosztów świadczeń pracowniczych	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Wynagrodzenia	7 301	6 690
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	835	697
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	8 136	7 387
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	0	0
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0	0
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	8 136	7 387

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk ze zbycia majątku trwałego		40
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		
Rozwiązanie rezerw*		
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	194	41
Spisanie przedawnionych zobowiązań		232
Zarządzenie projektami deweloperskimi		
Czynsz za podnajem powierzchni		
Pozostałe	39	7
Razem	233	320

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.

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

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Strata ze zbycia majątku trwałego	26	0
Utworzenie odpisów aktualizujących	314	26
Zawiązanie rezerw		
Darowizny	10	80
Strata na przekazaniu działek pod budowę infrastruktury	119	2987
Strata z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej		
Zapłacone kary i odszkodowania		45
Strata na sprzedaży zaniechanych projektów		
Koszt podnajmu powierzchni		
Pozostałe	121	13
Razem	590	3 151

Utworzenie odpisów aktualizujących wartość	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Należności	314	26
Zapasy		
Razem	314	26

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Przychody z tytułu odsetek	498	992
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	4	
Wycena instrumentów pochodnych	836	
Umorzenie odsetek od otrzymanych pożyczek	0	0
Pozostałe	0	0
Razem	1 338	992

Koszty finansowe	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Koszty z tytułu odsetek	4748	2737
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	262	4
Straty netto z wyceny aktywów i zobowiązań finansowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	264	710
Strata netto na sprzedaży udzielonych pożyczek		0
Razem	5 274	3 451

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

01.01.2012 - 31.12.2012	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej	-35					607		572
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego								0
Przychody / koszty z tytułu odsetek	498						-4748	-4250
Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości								0
Utworzenie odpisów aktualizujących								0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących								0
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych							-258	-258
Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych								0
Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń								0
Koszty z tytułu realizacji instrumentów pochodnych								0
Razem zysk strata	463	0	0	0	0	607	-5006	-3936

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

01.01.2011 - 31.12.2011	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej						-710		-710
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego								0
Przychody / koszty z tytułu odsetek	965				27		-2737	-1745
Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości								0
Utworzenie odpisów aktualizujących								0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących								0
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych							-4	-4
Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych								0
Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń								0
Koszty z tytułu realizacji instrumentów pochodnych								0
Razem zysk strata	965	0	0	0	27	-710	-2741	-2459

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 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 2010 i 2009 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Bieżący podatek dochodowy	528	236
Dotyczący roku obrotowego	528	236
Korekty dotyczące lat ubiegłych		0
Odroczony podatek dochodowy	3 403	5 363
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	3 403	5 363
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	0	0
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	3 931	5 599

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk przed opodatkowaniem	6 138	21 915
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	338	583
Przychody wyłączone z opodatkowania	19 260	32 315
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	2 191	1 786
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	6 253	4 603
Dochód do opodatkowania	-8 722	-7 000
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata	10	0
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych	-560	657
Podstawa opodatkowania	-9 292	-6 343
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-1 765	-1 205
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	-28,76%	-5,50%

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym. Podatek dotyczący zagranicznych jurysdykcji podatkowych nie występuje.

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2011	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2012
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 155	1 257	-1 155	1 257
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	2 193	9 758	-7 970	3 981
Pozostałe rezerwy	1 278	1 482	-112	2 648
Przeszacowanie kontraktów terminowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	710		-710	0
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	3 263	164	-265	3 162
Suma ujemnych różnic przejściowych	8 599	12 661	-10 212	11 048
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	1 634	2 406	-1 940	2 099

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.

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

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2011	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2012
Przeszczowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	91 023	16 322		107 345
Przeszczowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	3 632	609		4 241
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	4 786	4 758	-713	8 831
Pozostałe	936		-615	321
Suma dodatnich różnic przejściowych	100 377	21 689	-1 328	120 738
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	19 072	4 121	-252	22 940

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 099	597
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	22 940	18 035
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-20 841	-17 438

Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie występuje

Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy 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).

Działalność kontynuowana i zaniechana

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:

Wyliczenie zysku na jedną akcję - założenia	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk netto z działalności kontynuowanej	2 207	16 316
Strata na działalności zaniechanej	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	2 207	16 316
Efekt rozwodnienia:	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	2 207	16 316

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	523 078 250	523 078 250
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	523 078 250	523 078 250

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

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	31.12.2012	31.12.2011
Własne	11 117	402
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	44
Razem	11 117	446

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

Nie występują.

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.

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

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2012-31.12.2012 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2012	0	0	514	198	404	0	1 116
Zwiększenia, z tytułu:	0	9 700	159	0	1 222	0	11 081
- nabycia środków trwałych		0	159	0	148		307
- wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych		9 700			1 074		10 774
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	184	0	184
- sprzedaży							0
- likwidacji			0	0	184	0	184
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2012	0	9 700	673	198	1 442	0	12 013
Umorzenie na dzień 01.01.2012	0	0	270	135	265	0	670
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	150	37	131	0	318
- amortyzacji			138	37	131	0	306
- przeszacowania							0
- inne			12				12
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	92	0	92
- sprzedaży							0
- likwidacji					92		92
- przeszacowania							0
- inne							0
Umorzenie na dzień 31.12.2012	0	0	420	172	304	0	896
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2012	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- utraty wartości							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- odwrócenie odpisów aktualizujących							0
- likwidacji lub sprzedaży							0
- inne							0
Odpisy aktualizujące na 31.12.2012	0	0	0	0	0	0	0
- różnic kursowych netto z przeliczenia sprawozdania							0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012	0	9 700	253	26	1 138	0	11 117

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.

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

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2011-31.12.2011 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2011	0	0	310	198	554	0	1 062
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	204	0	13	0	217
- nabycia środków trwałych			204	0	13		217
- połączenia jednostek gospodarczych							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	163	0	163
- sprzedaży					149		149
- likwidacji					14		14
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2011	0	0	514	198	404	0	1 116
Umorzenie na dzień 01.01.2011	0	0	198	96	360	0	654
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	82	39	56	0	177
- amortyzacji			82	39	56		177
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	10	0	151	0	161
- sprzedaży			8		139		147
- likwidacji					12		12
- przeszacowania							0
- inne			2				2
Umorzenie na dzień 31.12.2011	0	0	270	135	265	0	670
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2011	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 31.12.2011	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011	0	0	244	63	139	0	446

Środki trwałe w budowie

Nie występują

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

Nie występują

Leasingowane środki trwałe

Nie występują

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

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2011 – 31.12.2011 r.

Nie występują

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2012-31.12.2012r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Inne ²	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2012	0	0	0	395	24	12	431
Zwiększenia, z tytułu:	0	60	0	58	0	0	118
- nabycia		60		58			118
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	6	0	12	18
- likwidacji				6		12	18
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2012	0	60	0	447	24	0	531
Umorzenie na dzień 01.01.2012	0	0	0	141	17	0	158
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	76	0	0	76
- amortyzacji				76			76
- przeszacowania							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	12	0	0	12
- likwidacji							0
- sprzedaży							0
- przeszacowania							0
- inne				12			12
Umorzenie na dzień 31.12.2012	0	0	0	205	17	0	222
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2012	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 31.12.2012	0	0	0	0	0	0	0
finansowego na walutę prezentacji							0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012	0	60	0	242	7	0	309

¹ Wytworzone we własnym zakresie, ² Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2011 - 31.12.2011 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Inne ²	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2011	0	0	0	156	24	12	192
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	245	0	0	245
- nabycia				245			245
- połączenia jednostek gospodarczych							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	6	0	0	6
- likwidacji				6			6
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2011	0	0	0	395	24	12	431
Umorzenie na dzień 01.01.2011	0	0	0	91	17	0	108
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	50	0	0	50
- amortyzacji				50			50
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2011	0	0	0	141	17	0	158
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2011	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 31.12.2011	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011	0	0	0	254	7	12	273

¹ Wytworzone we własnym zakresie, ² Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

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

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2011 – 31.12.2011 r.

Nie występują

Struktura własności

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Własne	146	67
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	163	206
Razem	309	273

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	31.12.2012	31.12.2011
Juvenes Sp. z o.o.	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	23 975	23 975

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	23 975	23 975
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki		
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia		
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 na koniec okresu	0	0
Wartość firmy (netto)	23 975	23 975

Połączenia jednostek gospodarczych

W 2012 oraz w 2011 roku nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi.

Nota 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	163 888	129 453
Zwiększenia stanu, z tytułu:	71 009	43 785
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych		
- aportu nieruchomości		
- inne zwiększenia - modyfikacja modelu wyceny	54 687	14 629
- zysk netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	16 322	29 156
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	9 350
- zbycia nieruchomości		
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów		
- strata netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		
- inne zmniejszenia		9 350
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	234 897	163 888

Z uwagi na brak aktywnego rynku nieruchomości, na której realizowany jest projekt „Supersam” został wyceniony metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Metoda kalkulacji została zweryfikowana i zaakceptowana przez zewnętrznych i niezależnych od Grupy ekspertów.

Model wyceny jest na bieżąco weryfikowany i modyfikowany jeśli są dostępne nowe informacje mogące mieć wpływ na wycenę nieruchomości. Zmiany założeń w modelu nie stanowią zmiany zasad rachunkowości i ich ewentualny wpływ na wycenę jest rozpoznawany bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Nota 16. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Nie występują

Nota 17. AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NIE OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ

Nie występują

Nota 18. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

	31.12.2012	31.12.2011
Należności długoterminowe	7 227	6 709
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 010	360
RAZEM	9 237	7 069

Nota 19. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nie występują

Nota 20. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Nie występują

Nota 21. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	31.12.2012	31.12.2011
Pożyczki udzielone, w tym:	1 347	1 090
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		0
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	2 000	2 000
Inne	53	53
Razem	3 400	3 143

Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2012	31.12.2011
Pożyczki udzielone, w tym:	9 632	10 654
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	12 705	12 134
Razem	22 337	22 788

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	31.12.2011	31.12.2011
Udzielone pożyczki, w tym:	10 979	11 744
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
Suma netto udzielonych pożyczek	10 979	11 744
- długoterminowe	1 347	1 090
- krótkoterminowe	9 632	10 654

Udzielone pożyczki, w tym dla Zarządu

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.

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

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2012		10 979				
Serenus Sp. z o.o.	7 215	9 612	15,00%	15,00%	2012-12-31	hipoteka
Nowy Plac Unii S.A.	745	891	10,00%	10,00%	2012-12-31	brak
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	390	456	12,00%	12,00%	na żądanie	egzekucja
MTP Sp. z o.o. Projekt Dev. 1 SKA	17	20	10,00%	10,00%	2012-12-31	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2011		11 744				
Serenus Sp. z o.o.	4 415	5 838	15,00%	15,00%	2012-12-31	brak
BB Investment S.A.	3 000	3 278	12,00%	12,00%	2011-03-31	brak
Nowy Plac Unii S.A.	591	666	10,00%	10,00%	2012-12-31	brak
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	1 864	1 947	12,00%	12,00%	na żądanie	egzekucja
MTP Sp. z o.o. Projekt Dev. 1 SKA	12	15	10,00%	10,00%	2012-12-31	brak

Pożyczki i należności własne

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Wierzytelność wobec Serenus	12 705	12 134
Razem inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	12 705	12 134
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	12 705	12 134

Typ transakcji	Data zawarcia	Czas transakcji	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2012						12 705
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2010-12-31	3 800	15%	16%	12 705
Wg stanu na dzień 31.12.2011						12 134
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2010-12-31	3 800	15%	16%	12 134

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.

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

Zmiana stanu instrumentów finansowych

01.01.2012	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe
Stan na początek okresu	0	12 134	0	11 744	710	0
Zwiększenia	0	571	0	4 902	0	0
Zakup akcji						
Udzielenie pożyczek				3 442		
Kredyty i pożyczki						
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		571		1 460		
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania						
Zmniejszenia	0	0	0	5 667	710	0
Sprzedaż akcji						
Splata pożyczek udzielonych				5 659		
Splata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości						
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS					710	
Inne –przekwalifikowania				8		
Stan na koniec okresu	0	12 705	0	10 979	0	0

01.01.2011	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe
Stan na początek okresu	0	11 564	0	6 662	0	0
Zwiększenia	0	570	0	7 282	710	0
Zakup akcji						
Udzielenie pożyczek				5 793		
Kredyty i pożyczki						
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		570		1 171		
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS					710	
Inne –przekwalifikowania				318		
Zmniejszenia	0	0	0	2 200	0	0
Splata pożyczek udzielonych				2 200		
Splata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości						
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania						
Stan na koniec okresu	0	12 134	0	11 744	710	0

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 22. 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	31.12.2012	31.12.2011
Półprodukty i produkcja w toku	202 514	252 717
Produkty gotowe	30 758	1 473
Zapasy brutto	233 272	254 190
Odpisy aktualizujące stan zapasów	1 510	1 510
Zapasy netto, w tym:	231 762	252 680
- wartość bilansowa zapasów wykazana w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży	232 571	252 680
- wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	0	0

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zapasy w okresie od 01.01. – 31.12.2012 r.

Wyszczególnienie	materiały	półprodukty i produkcja w toku	produkty gotowe	towary	Razem
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	0	0	17 242	0	17 242
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 w okresie od 01.01. – 31.12.2012 r.

Nie dotyczy

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na 01.01.2012	0	1 510	0	0	1 510
Zwiększenia w tym:	0	0	0	0	0
Zmniejszenia w tym:	0	0	0	0	0
Stan na 31.12.2012	0	1 510	0	0	1 510
Stan na 01.01.2011		4 467			4 467
Zwiększenia w tym:	0	0	0	0	0
Zmniejszenia w tym:	0	2 957	0	0	2 957
- wykorzystanie odpisów		2 957			2 957
Stan na 31.12.2011	0	1 510	0	0	1 510

Odpisami aktualizującymi zostały objęte zapłacone zaliczki na zakup gruntów i nakłady inwestycyjne na projekty, których dalsza realizacja została wstrzymana.

Nota 23. UMOWA O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

Wyszczególnienie umów	Umowa nr 1		RAZEM
	2012	2011	
Kwota przychodów z umowy początkowo ustalona w umowie	59 561	59 561	59 561
Zmiany	438	0	0
Łączna kwota przychodów z umowy	59 999	59 561	59 561
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	30 780	851	851
Koszty pozostające do realizacji umowy	26 219	56 923	56 923
Szacunkowe łączne koszty umowy	56 999	57 774	57 774
Szacunkowe zyski	3 000	1 787	1 787
Stan zaawansowania na dzień bilansowy	54,0%	1,5%	0
Kwota otrzymanych zaliczek	1 150	1 230	1 230
Koszty poniesione do końca okresu w związku z realizacją umowy	30 780	851	851
Zyski ujęte do końca okresu (-)	0	0	0
Straty ujęte do końca okresu	0	0	0
Koszty poniesione skorygowane o ujęte zyski i straty	30 780	851	851
Kwoty zafakturowane do końca okresu, narastająco	34 923	378	378
Należności z tytułu umowy na koniec okresu	0	473	473
Zobowiązania z tytułu umowy koniec okresu	4 143	0	0

Do wyceny długoterminowych umów o usługi budowlane Grupa stosuje metodę szacowania stopnia zaangażowania kosztów poniesionych do całości kosztów przewidzianych w umowie. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego toczą się z zamawiającym negocjacje dotyczące rozpoznania kosztów wykraczających poza zakres pierwotnej umowy. Z uwagi na niepewny wynik tych negocjacji, Grupa zdecydowała się, podobnie jak na koniec 2011 roku, rozpoznać przychody jedynie do wysokości poniesionych kosztów.

Nota 24. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Należności handlowe	4 250	1 403
- od jednostek powiązanych	360	195
- od pozostałych jednostek	3 890	1208
Odpisy aktualizujące	709	511
Należności handlowe brutto	4 959	1 914

Należności z tytułu dostaw i usług 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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.

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

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
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	511	492
Zwiększenia, w tym:	198	19
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	198	19
- reklasyfikacje - wydzielenie odpisu z BO		0
- przejęcie odpisów w wyniku połączenia jednostek gospodarczych		0
Zmniejszenia w tym:		0
- wykorzystanie odpisów aktualizujących		0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	709	511
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	709	511

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	144	0
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	144	0
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej	0	0

Nota 25. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Pozostałe należności, w tym:	6 701	5 075
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	6 385	4 788
- z tytułu zbycia gruntów	74	74
- inne	242	213
Odpisy aktualizujące	146	146
Pozostałe należności brutto	6 847	5 221

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 26. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Ubezpieczenia majątkowe	122	90
Prenumerata czasopism	2	2
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej	63	74
Media (energia, ogrzewanie, woda)	98	57
Reklama	4	14
Usługi telekomunikacyjne i informatyczne	6	6
Prowizje rozliczane w czasie	529	219
Pozostałe usługi rozliczane w czasie	0	50
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	20	27
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	844	539

Nota 27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	10 429	1 704
kasa w PLN	61	5
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	9 776	1 699
środki na rachunkach prowadzonych w walutach	592	0
Inne środki pieniężne:	1 648	7 142
Środki pieniężne w drodze	130	
Lokaty overnight	323	5 434
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	1 195	1 708
Naliczone odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 m-cy	0	0
Inne aktywa pieniężne:	321	4 176
Środki w funduszu rynku pieniężnego	321	4 176
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	0	0
Razem	12 398	13 022

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 2012 roku wynosi 321 tysięcy PLN (31 grudnia 2011 roku: 13.022 tysięcy PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
blokady na rachunkach bankowych	0	0
Razem	0	0

Nota 28. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy - struktura

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Liczba akcji w tys sztuk	523 078	523 078
Wartość nominalna akcji w PLN	0,10	0,10
Kapitał zakładowy	52 308	52 308

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****Kapitał zakładowy - struktura**

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

Żadna z serii nie jest uprzywilejowana

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
BB Investment SA	49 182	9,40%	49 182	9,40%
Fundusze Pioneer Pekao TFI S.A	52 460	10,03%	52 460	10,03%
Fundusze Quercus TFI S.A.	37 281	7,13%	37 281	7,13%
Fundusze Noble TFI S.A.	26 595	5,08%	26 595	5,08%
Jakub Szymański	26 350	5,04%	26 350	5,04%
Pozostali	331 210	63,32%	331 210	63,32%

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Kapitał na początek okresu	52 308	52 308
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Emisja akcji serii H	0	0
Emisja akcji serii I	0	0
Emisja akcji serii J	0	0
Zmniejszenia, z tytułu	0	0

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,1 PLN i zostały w pełni opłacone.

Nota 29. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

W trakcie 2011 roku kapitał zapasowy został pomniejszony o koszty emisji akcji serii J w kwocie 108 tys. zł W 2012 roku nie było zmiany wysokości kapitału zapasowego ze sprzedaż akcji powyżej ceny nominalnej.

Nota 30. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	31.12.2012	31.12.2011
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	143 161	143 161
Kapitał zapasowy	130 381	114 806

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.

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

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Razem
01.01.2012	114 806	143 161	0	257 967
Zwiększenia w okresie	15 575	0	0	15 575
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	15 575			15 575
Zmniejszenia w okresie	0	0	0	0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto				0
31.12.2012	130 381	143 161	0	273 542
01.01.2011	103 035	143 269	0	246 304
Zwiększenia w okresie	11 771	-108	0	11 663
Emisja akcji	0	0	0	0
Koszty emisji akcji	0	-108	0	-108
Podział zysku w spółkach podlegających konsolidacji	1 231			1 231
Korekty wynikające ze zmian w grupie	109			109
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	10 431	0	0	10 431
Zmniejszenia w okresie	0	0	0	0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto				0
31.12.2011	114 806	143 161	0	257 967

Nota 31. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

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

Nota 32. KAPITAŁ PRZYPADAJĄCY NA AKCJONARIUSZY NIEKONTROLUJĄCYCH

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Na początek okresu	10 609	10 666
Korekta błędów z lat ubiegłych	0	0
Udział w wyniku jednostek zależnych	0	499
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	0	-57
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	0	-499
Na koniec okresu	10 609	10 609

Nota 33. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Kredyty bankowe	125 095	86 628
Pożyczki	3 452	476
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Suma kredytów i pożyczek, w tym	128 547	87 104
- długoterminowe	51 373	47
- krótkoterminowe	77 174	87 057

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	77 184	87 057
Kredyty i pożyczki długoterminowe	51 363	47
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	413	47
Kredyty i pożyczki razem	128 547	87 104

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2012

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Pekao SA	23 138	23 143	WIBOR 1M + marża	2013-03-31	hipoteka, kaucja
PD1 na rzecz BBID		3 289	15%	2013-03-31	brak
osoba fizyczna na rzecz MTP Sp. z o.o. PD1 SKA		152	10%	2012-12-31	brak
Pekao SA	7 644	7 613	Euribor 3M + marża	2019-11-29	hipoteka, kaucja
Pekao SA	9	9	WIBOR 1M + marża	2015-10-22	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	33 663	34 000	WIBOR 1M + marża	2013-01-31	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	23 162	13 591	WIBOR 1M + marża	2013-06-30	hipoteka, kaucja
Pekao SA	max 120 mln Euro (*)	3 666	Euribor 1M + marża	2015-06-30	(*)
Pekao SA		40 266	Euribor 1M + marża	2015-06-30	(*)
Pekao SA	max 11.6 mln zł	2 696	WIBOR 1M + marża	2015-06-30	(*)
LWIF dla NPU	max 650 tys Euro	11	10,00%	2013-03-31	brak
BPS SA		111	WIBOR 3M + marża	2013-12-31	hipoteka, weksel

(*) umowy przewidują następujące zabezpieczenia:

- hipoteka
- zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych, prawach i kontach bankowych
- cesja praw i obowiązków z umów najmu, umów zarządzania nieruchomością, umów na usługi budowlane

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2011

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
osoba fizyczna na rzecz MTP Sp. z o.o. PD1 SKA		429	10%	2012-12-31	brak
BBID na rzecz spółki zależnej	45	47	WIBOR 6M + marża	nieokreślony	egzekucja wg. KC
Pekao SA	6 090	6 093	WIBOR 3M + marża	2012-11-30	hipoteka, kaucja
Pekao SA	25 138	25 150	WIBOR 1M + marża	2012-02-29	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	45 189	45 526	WIBOR 1M + marża	2012-09-30	hipoteka, kaucja
BPS SA	9 859	9 859	WIBOR 1M + marża	2012-09-30	hipoteka, kaucja

Struktura walutowa kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2012		31.12.2011	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	77 002	77 002	87 104	87 104
EUR	12 608	51 545		

Nota 34. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	31.12.2012	31.12.2011
zobowiązania leasingowe	126	216
obligacje	85 981	58 691
zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	710
Razem zobowiązania finansowe	86 107	59 617
- długoterminowe	66 554	47 119
- krótkoterminowe	19 553	11 788

Zobowiązania leasingowe

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	72	97
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	54	119
- od roku do pięciu lat	54	119
- powyżej pięciu lat	0	0
Zobowiązania leasingowe razem	126	216

Obligacje

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Obligacje 1-roczone	0	0
Obligacje 2-letnie	8 821	18 691
Obligacje 3-letnie	77 160	40 000
Razem obligacje	85 981	58 691
- długoterminowe	66 500	47 000
- krótkoterminowe	19 481	11 691

Typ transakcji	Data zawarcia	Czas transakcji	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2012						85 981
Obligacje 3-letnie	luty 10	23-02-2013	7 000	WIBOR 6M		7 484
Obligacje 2-letnie	luty 11	22-02-2013	8 500	WIBOR 6M		8 821
Obligacje 3-letnie	luty 11	21-02-2014	31 500	WIBOR 6M		32 745
Obligacje 3-letnie	styczeń i luty 2012	22-02-2015	35 000	WIBOR 6M		36 931
Wg stanu na dzień 31.12.2011						58 691
Obligacje 2-letnie	luty 10	23-02-2012	9 500	WIBOR 6M		9 880
Obligacje 3-letnie	luty 10	23-02-2013	7 000	WIBOR 6M + 7%		7 293
Obligacje 2-letnie	luty 11	22-02-2013	8 500	WIBOR 6M + 5.5%		8 811
Obligacje 3-letnie	luty 11	21-02-2014	31 500	WIBOR 6M + 6%		32 707

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 35. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązanie wobec SSSupersam	10727	13353
Opcja odkupu akcji NPU	7 227	6 736
Pozostałe	53	
Razem	18 007	20 089

Inne zobowiązania długoterminowe – struktura zapadalności

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
zobowiązania długoterminowe	18 007	20 089
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	18 007	20 089
Razem	18 007	20 089

Nota 36. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania handlowe	26 032	18 083
Wobec jednostek powiązanych	0	5
Wobec jednostek pozostałych	26 032	18 077

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągane				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2012	26 032	21 219	2 130	1 340	1 186	128	29
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	26 032	21 219	2 130	1 340	1 186	128	29
31.12.2011	18 083	6 869	7 747	1 220	1 914	279	54
Wobec jednostek powiązanych	5	0	5	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	18 078	6 869	7 742	1 220	1 914	279	54

Nota 37. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	395	369
Podatek VAT	189	211
Podatek dochodowy od osób fizycznych	102	62
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	90	96
Pozostałe	14	0
Pozostałe zobowiązania	1 046	1 314
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń		1
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Inne zobowiązania - kaucje	1 046	1 313
Zobowiązanie z tyt. niezarejestrowanego na dzień bilansowy podniesienia kapitału podmiotów podlegających konsolidacji		
Bierne rozliczenia międzyokresowe	0	0
Razem pozostałe zobowiązania	1 441	1 683

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2012	1 441	1 441	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	1 441	1 441	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	0	0	0	0	0	0	0
31.12.2011	1 683	1 683	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	1 683	1 683		0	0	0	0

Nota 38. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 39. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Jednostka dominująca jest poręczycielem spłaty kredytu jednej ze spółek zależnych, podlegających pełnej konsolidacji. Zobowiązanie z tego tytułu jest wykazane w Nocie nr 33 „Pożyczki i kredyty” w kwocie 34.740 tys zł

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Nie występują, poza poręczeniem opisanym powyżej

Zobowiązania warunkowe z tytułu leasingu operacyjnego

Nie występują

Nota 40. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

Wyszczególnienie	31.12.2012		31.12.2011	
	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	87	72	115	97
W okresie od 1 do 5 lat	57	54	137	119
Powyżej 5 lat	0	0	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	144	126	252	216
Przyszły koszt odsetkowy	18	x	36	x
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	126	126	216	216
krótkoterminowe	72	72	97	97
długoterminowe	54	54	119	119

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
GrenkeLeasing sp z o.o.	102-1347	141	141	zł
Oce-Poland sp. z o.o.	1432/2011	47	47	zł
GrenkeLeasing sp z o.o.	102-2440	77	77	zł

Finansujący	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu	Ograniczenia wynikające z umowy
GrenkeLeasing sp z o.o.	2013-12-31	56		
Oce-Poland sp. z o.o.	2013-06-30	9		
GrenkeLeasing sp z o.o.	2014-12-31	61		

Nota 41. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Dotacje	0	0
Przychody przyszłych okresów	11 025	26 149
Dyskonto przejętych wierzytelności	0	0
Zaliczki na poczet sprzedaży lokali	4 946	25 392
Zaliczki na poczet świadczonych usług	6 079	757
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	11 025	26 149
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	11 025	26 149

Nota 42. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	31.12.2012	31.12.2011
Rezerwy na pozostałe świadczenia	1 257	1 155
Razem, w tym:	1 257	1 155
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	1 257	1 155

Grupa wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2012 oraz na 31.12.2011 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne byłaby nieistotna i nie została utworzona.

Nota 43. POZOSTAŁE REZERWY

	31.12.2012	31.12.2011
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	166	163
Rezerwa na koszty reklamy	29	15
Rezerwa na audyt i usł. księgowe	88	74
Usługi prawne	485	60
Usługi projektantów i budowlane	2 172	211
Rezerwa na sporne opłaty za wieczyste użytkowanie	1 215	1 215
Rezerwa na prowizje za sprzedaż mieszkań	69	0
Pozostałe	126	86
Razem, w tym:	4 350	1 824
- długoterminowe	166	163
- krótkoterminowe	4 147	1 661

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restrukturyzacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2012	163	0	1 661	1 824
Utworzone w ciągu roku obrotowego	16	0	2 954	2 970
Wykorzystane	13	0	431	444
Rozwiązane	0	0		0
Stan na 31.12.2012, w tym:	166	0	4 184	4 350
- długoterminowe	0	0		
- krótkoterminowe	0	0		
Stan na 01.01.2011	235	0	258	493
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	1 661	1 661
Wykorzystane	72	0	258	330
Rozwiązane	0	0	0	0
Stan na 31.12.2011, w tym:	163	0	1 661	1 824
- długoterminowe	0	0	243	243
- krótkoterminowe	0	0	250	250

Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych sprzedanych produktów (mieszkań). Z uwagi na brak historycznych danych dotyczących takich napraw rezerwa została oszacowana jako 1 (jeden) procent nakładów rzeczowych poniesionych przy wytworzeniu produktów.

Rezerwa restrukturyzacyjna

Nie dotyczy.

Inne rezerwy

Brak istotnych pozycji

Nota 44. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Grupa należą obligacje kuponowe zmienno procentowe, kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz zaciągnięte pożyczki o stałej lub zmiennej stopie procentowej. Podstawowym celem tych instrumentów jest pozyskanie środków na działalność Grupy Kapitałowej. Grupa posiada także aktywa finansowe takiej jak środki pieniężne, depozyty krótkoterminowe, jednostki uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego traktowanych analogicznie jak depozyty krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone, które powstają w związku z prowadzoną przez Grupę działalnością. Podstawowym ryzykiem na jakie narażony 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 ewentualny wpływ na wynik Grupy, mogą wywierać koszty finansowe obsługi wyemitowanych obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu, opartych na stawce WIBOR 6-miesięcznej. Na dzień 31 grudnia 2010 to ryzyko jest ograniczone przez fakt że oprocentowanie obligacji jest ustalone w oparciu o już ustaloną stawkę WIBOR, czyli z punktu widzenia 31 grudnia 2010 jest niezależne od wahań stopy referencyjnej.

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami).

	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	31.12.2012 + 3%/- 3%		31.12.2011 + 3%/- 3%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki				
- należności z tyt. dostaw i usług				
- nieruchomości inwestycyjne	-629	629	-1971	1971
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
- otrzymane kredyty i pożyczki				
- zobowiązani z tyt. dostaw i usług				
- inne				

Ryzyko walutowe

Z uwagi na zaciągnięte zobowiązania w Euro ryzyko walutowe występuje lecz jest zminimalizowane dzięki zawarciu umów z wykonawcami w walucie zobowiązania tj. w Euro.

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. w skutek niekorzystnych zmian makroekonomicznych. Grupa ogranicza to ryzyko dysponując portfelem atrakcyjnych i unikatowych lokalizacji.

Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Aktualny etap rozwoju Grupy i charakter jej działalności powodują że przypadki wystąpienia kredytu kupieckiego występują sporadycznie i dotyczą niematerialnych w skali operacji Grupy kwot.

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

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.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.

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

	Na żądanie	> 3 miesiące	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat	> 5 lat
31.12.2012					
Oprocentowane kredyty i pożyczki		57 143	19 839	20	51 545
Wyemitowane obligacje		19 481		66 500	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		26 427	1 099	17 954	
- od jednostek powiązanych					
Instrumenty pochodne					
31.12.2011					
Oprocentowane kredyty i pożyczki		1 080	85 977	47	
Wyemitowane obligacje		11 907		47 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		18 980	856	6 736	
- od jednostek powiązanych		5			
Instrumenty pochodne					

Nota 45. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.– 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe	Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	0	0	0	0		
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	3 400	3 143	3 400	3 143		
- pożyczki udzielone	1 347	1 090	1 347	1 090		pożyczki udzielone i należności
- zaliczki na poczet nabycia akcji	2 053	2 053	2 053	2 053		pożyczki udzielone i należności
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 237	7 069	9 237	7 069		pożyczki udzielone i należności
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	22 337	24 191	22 337	22 788		
- pożyczki udzielone	9 632	10 654	9 632	10 654		pożyczki udzielone i należności
- wierzytelności utrzymywane do terminu zapadalności	12 705	12 134	12 705	12 134		akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności
- należności	4 250	1 403	4 250	1 403		pożyczki udzielone i należności
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 398	13 022	12 398	13 022		
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	12 077	8 846	12 077	8 846		pożyczki udzielone i należności
- środki w funduszu pieniężnym	321	4 176	321	4 176		pożyczki udzielone i należności

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	214 528	145 795	214 528	145 795	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej*	51 373	47	51 373	47	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej*	77 174	87 057	77 174	87 057	zobowiązania do term. zapadaln.
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	66 500	47 000	66 500	47 000	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	19 481	11 691	19 481	11 691	zobowiązania do term. zapadaln.
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	18 007	20 089	18 007	20 089	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	18 007	20 089	18 007	20 089	zobowiązania do term. zapadaln.
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27 473	19 766	27 473	19 766	zobowiązania do term. zapadaln.
Zobowiązania finansowe, w tym:	0	710	0	0	
- pochodne instrumenty finansowe, w tym:	0	710			zobowiązania wyceniane przez wynik finansowy

Zabezpieczenia

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Nie występują

Wartość godziwa powyższych kontraktów kształtowała się następująco:

Nie występują

Zabezpieczenie wartości godziwej

Nie występują

Nota 46. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Zasady Grupy stanowią, by wskaźnik ten mieścił się w przedziale 20% - 35%. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje zamienne akcje uprzywilejowane, kapitał własny należny akcjonariuszom jednostki dominującej pomniejszony o kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto. Odnotowany na koniec 2012 roku poziom wskaźnika dźwigni (35,2%, patrz kalkulacja poniżej) nie stanowi w odczuciu Grupy zagrożenia. Należy się spodziewać że w 2013 roku, z uwagi na zmiany dotyczące konsolidacji (wyłączenie konsolidacji proporcjonalnej) zadłużenie Grupy się zmniejszy, co spowoduje spadek wskaźnika.

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Oprocentowane kredyty i pożyczki	128 547	87 104
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27 473	19 766
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 398	13 022
Zadłużenie netto	143 622	93 848
Zamienne akcje uprzywilejowane		
Kapitał własny	263 872	261 122
Kapitał razem	263 872	261 122
Kapitał i zadłużenie netto	407 494	354 970
Wskaźnik dźwigni	35,2%	26,4%

Nota 47. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

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

Zarówno w 2010 jak i w 2009 roku nie przyznano żadnych warrantów, gdyż nie został spełniony warunek określony w Uchwale nr 38/2007 NWZ z dnia 2 lipca 2007, tj. średni kurs akcji Funduszu na GPW w Warszawie, liczony jako średnia kursów zamknięcia w okresie 90 kolejno po sobie następujących dni kalendarzowych w okresie od 30 czerwca 2007 do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie przekroczył 2,70 zł

Nota 48. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi, nie należącymi do Grupy, za bieżący i poprzedni rok obrotowy

Podmiot powiązany	Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		w tym zaległe, po upływie terminu płatności	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Znaczący inwestor												
BB Investment SA	221	466	36	36	0	0	0	0	7	4	4	0

Jednostka dominująca całej Grupy

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

Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jednostki dominującej jest podana w notcie nr 28.

Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na 31 grudnia 2009 roku Grupa nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

Jednostki współkontrolowane, w którym Grupa jest współnikiem

	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA	35,0911%	35,0911%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	33,0000%	33,0000%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	2,3922%	2,3922%

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

Grupa nie udzielała pożyczek członkom Zarządu

Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Grupa nie przeprowadzała transakcji z udziałem członków Zarządu..

Nota 49. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu

	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) wypłacone przez jednostkę dominującą	2 198	1 901
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze wypłacone przez spółki Juvenes Projekt i Juvenes Serwis	661	540
Nagrody jubileuszowe	0	0
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia długoterminowe	0	0
Razem	2 859	2 441

Członkowie Zarządu jednostki dominującej są uprawnieni do skorzystania z programu motywacyjnego, którego główne założenia zostały opisane w notce nr 47

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dominującej			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	605	510
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	360	300
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	607	512
Paweł Nowacki	Członek Zarządu	436	399
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	190	180
RAZEM		2 198	1 901
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.			
Rafał Szczepański	Prezes Zarządu	245	210
Krzysztof Tyszkiewicz	Wiceprezes Zarządu	303	330
RAZEM		548	540
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.			
Krzysztof Tyszkiewicz	Prezes Zarządu	113	0
RAZEM		113	0
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN) jednostki dominującej			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	48	28
Włodzimierz Głowacki	Z-ca Przewodniczącego RN	36	36
Michał Kurzyński	Członek RN	36	36
Ewaryst Zagajewski	Członek RN	36	36
Rafał Lorek	Członek RN	36	36
Jan Rościszewski	Członek RN	36	36

Nota 50. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie (*)

Wyszczególnienie	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Zarząd	8	7
Administracja	9	10
Dział sprzedaży	4	4
Pion produkcji	24	20
Pozostali	3	2
Razem	48	43

Rotacja zatrudnienia (*)

Wyszczególnienie	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Liczba pracowników przyjętych	14	12
Liczba pracowników przejętych w ramach fuzji	0	15
Liczba pracowników zwolnionych	10	0

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

Nota 51. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO

Nie dotyczy

Nota 52. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

	01.01.2012 - 31.12.2012		01.01.2011 - 31.12.2011	
	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji
Rzeczowe aktywa trwałe	242			
Wartości niematerialne				
Nieruchomości inwestycyjne	2 352		284	
Zapasy	6 245		10 121	
RAZEM	8 839	0	10 405	0

Nota 53. 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 54. SPRAWY SĄDOWE

Według stanu na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego spółka Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. jest stroną trzech postępowań sądowych (w tym jedno postępowanie jest zawieszone i nie toczy się):

- Postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Pragi Północ w Warszawie II Wydział Cywilny – w przedmiotowym postępowaniu Spółka wytoczyła w dniu 10 lipca 2009 r. powództwo przeciwko Skarbowi Państwa – Ministrowi Skarbu Państwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Od wyroku sądu I Instancji oddalającego powództwo Spółka złożyła apelację do Sadu Okręgowego;
- Postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Pragi Północ w Warszawie II Wydział Cywilny – Spółka w dniu 06 lutego 2012 r. złożyła wniosek o przywrócenie terminu do wniesienia apelacji. Wniosek nie został do dnia dzisiejszego rozpoznany.
- Postępowanie o zapłatę, przed Sądem Okręgowym dla Warszawy Pragi w Warszawie z powództwa wytoczonego przez Skarb Państwa – Ministra Skarbu Państwa, w dniu 02 czerwca 2010 r. przeciwko Spółce; Przedmiotowe postępowanie zostało zawieszone przez ww. Sąd Okręgowy, postanowieniem z dnia 03 stycznia 2011 r., ze względu na toczące się równoległe postępowanie opisane w pkt. 1 powyżej.

W ocenie Zarządu wyżej wymienione postępowania sądowe w perspektywie najbliższego roku obrotowego nie skutkują istotnym szacowanym ryzykiem dla Spółki.

Nota 55. 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 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. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2012 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Nota 56. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy

Nota 57. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej:

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej:

- W dniu 20 lutego 2013 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A. Jednostka dominująca dokonała z istniejącego Programu Emisji Obligacji emisji 22 tys. szt. obligacji o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 PLN (dwadzieścia dwa miliony złotych). Wyemitowane obligacje są obligacjami, kuponowymi, zdematerializowanymi, na okaziciela, trzyletnimi z terminem wykupu w dniu 22 lutego 2016 roku. Oprocentowanie obligacji będzie ustalone wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestora, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Pierwszy termin wypłaty oprocentowania ustalony został na 21 sierpnia 2013 roku. Obligacje nie są zabezpieczone.
- W dniu 22 lutego 2013 r. Jednostka dominująca nabyła w celu umorzenia 700 sztuk własnych obligacji trzyletnich oraz 850 sztuk własnych obligacji dwuletnich o jednostkowej wartości nominalnej 10.000 złotych i łącznej wartości nominalnej 15.500.000 zł (piętnaście milionów pięćset tysięcy), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu. Obligacje zostały wykupione w terminie wynikającym z warunków emisji.
- W dniach 31 stycznia i 28 lutego spółka Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA zawarła z Bankiem PKO BP aneksy do umowy kredytowej przesuwające termin spłaty kredytu refinansującego zakup nieruchomości do dnia 30 września 2016, oraz przesuwający termin spłaty kredytu obrotowego do dnia 31 grudnia 2013 roku
- W dniu 27 lutego 2013 spółka celowa Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA zawarła z bankiem Pekao SA aneks do umowy kredytowej przesuwający termin spłaty kredytu refinansującego zakup części nieruchomości do dnia 31 marca 2013
- W lutym 2013 Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę dotyczącą warunków zabudowy dla inwestycji „Nowy Sezam”, co pozwala na kontynuowanie inwestycji zgodnie z harmonogramem.

Nota 58. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występują

Nota 59. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	69	66
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	46	43
- za usługi doradztwa podatkowego		
- za badanie rocznych sprawozdań jednostek zależnych	11	
- za badanie rocznych sprawozdań jednostek współkontrolowanych (*)	19	19
RAZEM	145	128

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

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy