



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE

**SKONSOLIDOWANE**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

ZA OKRES OD 1.01.2016 DO 30.06.2016



**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)**

	NOTA	30-06-2016	31-12-2015	30-06-2015
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Środki trwałe	4.1	75 515 735,57	75 996 180,20	65 473 092,73
Wartości niematerialne	4.2	17 561 767,02	8 849 524,83	7 221 460,39
Środki trwałe w budowie	4.1	291 866,29	6 082,54	97 931,42
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe		240 100,00	2 651 187,52	2 651 187,52
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych-długookresowe		100,00	100,00	100,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		10 108 262,76	8 991 020,27	2 872 483,59
Inne długoterminowe aktywa finansowe		2 076 040,22	2 076 087,87	2 076 070,99
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.16	35 924 690,39	35 419 224,84	29 504 901,56
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.14	51 093 300,00	37 362 213,00	35 350 418,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	4.3	2 504 097,69	1 571 367,32	1 642 071,04
Nieruchomość inwestycyjna		1 714 284,83	1 714 284,83	
Pożyczki udzielone	4.10	35 401 082,78	32 950 633,26	20 783 016,27
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.9	1 888 426,77	2 215 436,78	1 587 199,38
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>234 319 754,32</b>	<b>209 803 343,26</b>	<b>169 259 932,89</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	4.4	128 354 996,63	145 363 163,10	148 669 257,70
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4.5	227 779 432,59	191 267 876,41	225 944 568,30
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.16	26 579 786,58	19 933 102,95	18 643 557,33
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	4.15	67 614 918,71	53 749 420,83	65 968 072,51
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 926 562,52	201 575,19	336 340,94
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej		-	-	2 915 171,02
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.8	48 373 979,18	129 909 350,46	81 251 156,11
Pożyczki udzielone	4.10	21 933 497,23	6 621 181,52	5 096 493,70
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.9	4 055 929,26	9 873 843,07	8 653 668,60
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>526 619 102,70</b>	<b>556 919 513,53</b>	<b>557 478 286,21</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>760 938 857,02</b>	<b>766 722 856,79</b>	<b>726 738 219,10</b>

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krystyna Kobylińska  
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołąbicki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek  
Członek ZarząduJan Piotrowski  
Członek Zarządu

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)

	NOTA	30-06-2016	31-12-2015	30-06-2015
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		-3 500,77	-4 789,62	-937,49
Pozostałe kapitały		207 703 169,73	202 500 140,73	205 639 606,73
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		60 905 278,22	60 905 278,22	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane		6 666 949,09	10 650 583,47	-2 922 558,72
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>217 873 681,45</b>	<b>216 652 997,98</b>	<b>206 223 173,92</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		-22 900,80	549 518,62	906 299,18
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>217 850 780,65</b>	<b>217 202 516,60</b>	<b>207 129 473,10</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4.11	48 418 120,70	57 957 205,41	57 480 365,91
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	4.12	1 316 613,48	1 236 462,00	1 018 239,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4.14	18 688 541,00	17 903 090,00	18 984 570,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.16	38 058 088,98	37 908 166,47	34 523 207,26
Przychody przyszłych okresów	4.9	362 020,04	471 337,90	471 206,71
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>106 843 384,20</b>	<b>115 476 261,78</b>	<b>112 477 588,88</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4.13	209 102 071,00	236 615 834,51	228 341 629,80
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.16	31 212 935,52	33 138 242,82	34 544 677,81
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	4.15	36 637 972,01	19 626 696,24	23 670 709,44
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4.11	45 169 859,30	21 678 909,97	18 789 204,83
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 742 609,00	7 553 011,49	4 116 768,08
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	4.12	104 238 815,58	100 331 565,33	80 713 322,35
Przychody przyszłych okresów	4.9	4 140 429,76	15 099 818,05	16 954 844,81
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>436 244 692,17</b>	<b>434 044 078,41</b>	<b>407 131 157,12</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>760 938 857,02</b>	<b>766 722 856,79</b>	<b>726 738 219,10</b>
Wartość księgowa		217 873 681,45	216 652 997,98	206 223 173,92
Liczba akcji		35 070 634	35 070 634	35 070 634,00
Wartość księgowa na jeden akcję (w zł)		6,21	6,18	5,88

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylińska  
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołąbicki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek  
Członek ZarząduJan Piotrowski  
Członek Zarządu

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
		30-06-2016	30-06-2015
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	4.17	495 183 577,88	569 597 107,55
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	4.17	6 366 964,49	5 190 322,30
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>		<b>501 550 542,37</b>	<b>574 787 429,85</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4.17	462 718 940,44	543 174 697,31
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	4.17	6 361 758,91	5 194 457,02
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>32 469 843,02</b>	<b>26 418 275,52</b>
Koszty sprzedaży		2 716 999,42	2 860 134,72
Koszty zarządu		15 659 122,61	13 414 112,17
Pozostałe przychody operacyjne		7 363 164,23	4 497 894,70
Pozostałe koszty operacyjne		5 984 158,15	1 814 254,80
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>15 472 727,07</b>	<b>12 827 668,53</b>
Przychody finansowe		9 941 967,75	4 835 413,95
Koszty finansowe		7 438 288,13	3 974 301,74
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		117 242,49	-6 134,32
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>18 093 649,18</b>	<b>13 682 646,42</b>
Podatek dochodowy	4.14	3 935 970,84	3 618 162,90
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>14 157 678,34</b>	<b>10 064 483,52</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>			-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>14 157 678,34</b>	<b>10 064 483,52</b>

		ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
		30-06-2016	30-06-2015
<b>B. POZOSTAŁE DOCHODY</b>			
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>14 157 678,34</b>	<b>10 064 483,52</b>
<i>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</i>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		1 288,85	779,89
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych		-8 340 720,01	1 026 229,98
<i>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</i>			
Przeszacowanie rzeczowego majątku trwałego		-	-
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń		-	-
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów		1 584 737,00	-194 983,00
<b>Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu</b>		<b>-6 754 694,16</b>	<b>832 026,87</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>7 402 984,18</b>	<b>10 896 510,39</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:		14 157 678,34	10 064 483,52
akcjonariuszom jednostki dominującej		13 937 385,41	9 990 539,50
udziały niesprawujące kontroli		220 292,93	73 944,02
Zysk/strata netto, z tego przypadający:		14 157 678,34	10 064 483,52
akcjonariuszom jednostki dominującej		13 937 385,41	9 990 539,50
udziały niesprawujące kontroli		220 292,93	73 944,02
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,40	0,28
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,40	0,28
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:		7 402 984,18	10 896 510,39
akcjonariuszom jednostki dominującej		7 182 691,25	10 822 566,37
udziały niesprawujące kontroli		220 292,93	73 944,02
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,20	0,31
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,20	0,31

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Kryszyna Kobylińska  
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołąbicki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek  
Członek ZarząduJan Piotrowski  
Członek Zarządu

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

## PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strata) bieżący netto
<b>01 STYCZNIA 2016r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-4 789,62</b>	<b>-2 008 139,02</b>	<b>513 714,68</b>	<b>143 089 286,85</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>-12 913 098,22</b>	<b>23 563 681,69</b>	<b>216 652 997,98</b>	<b>549 518,62</b>	<b>217 202 516,60</b>
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	23 563 681,69	-23 563 681,69	-	-	-
- podział zysku	-	-	-	-	11 959 012,01	-	-11 959 012,01	-	-	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-5 962 007,78	-	<b>-5 962 007,78</b>	-	<b>-5 962 007,78</b>
- utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych	-	-	-	35 000 000,00	-35 000 000,00	-	-	-	-	-	-
- objęcie kontroli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-701 991,53	<b>-701 991,53</b>
- utrata kontroli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-90 720,82	<b>-90 720,82</b>
- dochody całkowite	-	1 288,85	-6 755 983,01	-	-	-	-	13 937 385,41	<b>7 182 691,25</b>	<b>220 292,93</b>	<b>7 402 984,18</b>
<b>30 CZERWCA 2016r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-3 500,77</b>	<b>-8 764 122,03</b>	<b>35 513 714,68</b>	<b>120 048 298,86</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>-7 270 436,32</b>	<b>13 937 385,41</b>	<b>217 873 681,45</b>	<b>-22 900,80</b>	<b>217 850 780,65</b>

## PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strata) bieżący netto
<b>01 STYCZNIA 2015r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-1 829,98</b>	<b>300 080,00</b>	<b>513 714,68</b>	<b>128 183 132,90</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>-13 400 105,75</b>	<b>19 790 133,81</b>	<b>199 797 467,28</b>	<b>3 248 073,53</b>	<b>203 045 540,81</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	19 790 133,81	-19 790 133,81	-	-	-
- podział wyniku	-	-	-	-	14 906 153,95	-	-14 906 153,95	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę i inne wypłaty	-	-	-	-	-	-	-5 262 578,10	-	-5 262 578,10	-	<b>-5 262 578,10</b>
- zwiększenie kontroli	-	112,60	-	-	-	-	865 605,77	-	865 718,37	-2 415 718,37	<b>-1 550 000,00</b>
- dochody całkowite	-	-3 072,24	-2 308 219,02	-	-	-	-	23 563 681,69	<b>21 252 390,43</b>	<b>-282 836,54</b>	<b>20 969 553,89</b>
<b>31 GRUDNIA 2015r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-4 789,62</b>	<b>-2 008 139,02</b>	<b>513 714,68</b>	<b>143 089 286,85</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>-12 913 098,22</b>	<b>23 563 681,69</b>	<b>216 652 997,98</b>	<b>549 518,62</b>	<b>217 202 516,60</b>

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krystyna Kobylińska  
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołąbicki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek  
Członek ZarząduJan Piotrowski  
Członek Zarządu

## PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJACEJ

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałów niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał rezerwowý - opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowý	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strat) bieżący netto
<b>01 STYCZNIA 2015r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>- 1 829,98</b>	<b>-</b>	<b>300 080,00</b>	<b>513 714,68</b>	<b>128 183 132,90</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>- 13 400 105,75</b>	<b>19 790 133,81</b>	<b>199 797 467,28</b>	<b>3 248 073,53</b>	<b>203 045 540,81</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	19 790 133,81	- 19 790 133,81	-	-	-
- podział wyniku	-	-	-	-	-	14 906 153,95	-	- 14 906 153,95	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-	- 5 262 578,10	-	- 5 262 578,10	-	- 5 262 578,10
- rozliczenie zwiększenia kontroli	-	112,60	-	-	-	-	-	865 605,77	-	865 718,37	- 2 415 718,37	- 1 550 000,00
- dochody całkowite	-	779,89	-	831 246,98	-	-	-	-	9 990 539,50	10 822 566,37	73 944,02	10 896 510,39
<b>30 czerwca 2015r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>- 937,49</b>	<b>-</b>	<b>1 131 326,98</b>	<b>513 714,68</b>	<b>143 089 286,85</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>- 12 913 098,22</b>	<b>9 990 539,50</b>	<b>206 223 173,92</b>	<b>906 299,18</b>	<b>207 129 473,10</b>

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Kryszyna Kobylńska  
Główna KsięgowąLeszek Marek Gołqbiecki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek  
Członek ZarząduJan Piotrowski  
Członek Zarządu

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	NOTA	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
		30-06-2016	30-06-2015
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
I. Zysk (strata) brutto		18 093 649,18	13 682 646,42
II. Korekty razem		-96 608 080,58	-59 499 461,39
1. Amortyzacja		4 159 285,95	3 638 099,51
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-1 417 362,04	-355 151,90
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		570 534,55	1 127 265,08
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		396 727,08	-4 524 460,64
5. Zmiana stanu rezerw		2 676 479,47	9 531 693,04
6. Zmiana stanu zapasów		-8 535 426,22	-19 304 941,03
7. Zmiana stanu należności		-58 391 064,34	-71 733 569,90
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		-17 336 027,65	27 657 576,34
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		-4 970 072,64	7 875 375,72
10. Inne korekty		445 994,05	328 473,52
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony		-14 207 148,79	-13 739 821,13
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-78 514 431,40</b>	<b>-45 816 814,97</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych		-1 977 556,41	-1 296 702,05
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych		335 982,85	2 750 988,25
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów		2 000 000,00	9 900,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów finansowych (w tym dopłaty do kapitału)		-1 000 000,00	-2 530 000,00
Odsetki i dywidendy otrzymane		2 681 310,24	835 723,62
Pożyczki spłacone/(udzielone)		2 576 240,93	-5 097 940,00
Pozostałe (w tym realizacja kontraktów terminowych)		263 205,38	2 566 985,55
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>4 879 182,99</b>	<b>-2 761 044,63</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli		8 217 208,32	30 000 000,00
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli		-13 452 577,42	-22 806 789,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-1 868 507,67	-1 308 849,70
Zapłacone odsetki		-2 490 540,44	-2 482 992,31
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>-9 594 417,21</b>	<b>3 401 368,99</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>		<b>-83 229 665,62</b>	<b>-45 176 490,61</b>
w tym:			
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym		619 132,49	-
- różnice kursowe		1 042 176,33	122 106,88
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>126 482 092,97</b>	<b>126 305 539,84</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	4.8	<b>43 252 427,35</b>	<b>81 129 049,23</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania		2 034 821,83	8 618 943,19

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krystyna Kobylińska  
Główna KsięgowąLeszek Marek Gołąbicki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek  
Członek ZarząduJan Piotrowski  
Członek Zarządu



# Informacje ogólne

## 1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIBEP powstała w roku 2004 w wyniku zawiązania Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością UNIHOUSE, w której 100 % kapitału objęte zostało przez UNIBUD BEP Sp. z o.o. (obecnie UNIBEP S.A.).

Na dzień 30.06.2016 r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment S.A., StrojIMP Sp. z o.o., Unex Construction Sp. z o.o., Seljedalen AS, Monday Palacza Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o. S.K., UDM Sp. z o.o., UDM 2 Sp. z o.o., LYKKE Sp. z o.o., LYKKE UDM Sp. z o.o. S.K.A., UNIGO Sp. z o.o., Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. S.K., UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Junimex Development 7 Sp. z o.o., Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K., G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A., GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A., UNIBALATON Sp. z o.o., UNIBALATON UDM Sp. z o.o. S.K.A., KONDRATOWICZA UDM Sp. z o.o. S.K.A., HEVELIA UDM Sp. z o.o. S.K.A., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Smart City Sp. z o.o. S.K., Monday Development S.A., Budrex-Kobi Sp. z o.o., Lovsetvegen 4 AS.

Schemat składu Grupy UNIBEP zamieszczono poniżej.

Zmiany w strukturze Grupy UNIBEP w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione zostały w pkt. 5.1. Sprawozdania Zarządu UNIBEP S.A. z działalności Grupy. Spółka UNIBEP S.A. zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271. Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 543-02-00-365 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 000058100. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w kraju i za granicą.

Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe, budownictwo drogowe, działalność deweloperska oraz działalność produkcyjna i inna.

### OKRES PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skrócone sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2015 do 30 czerwca 2015 a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane na 31 grudnia 2015 roku.

Zarówno UNIBEP S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządziły jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okresy wskazane powyżej.

#### Skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania:

- Leszek Marek Gołąbiecki - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Marcin Piotr Drobek - Członek Zarządu
- Jan Piotrowski - Członek Zarządu

#### Skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania:

- Jan Mikołuszko - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski - Członek Rady Nadzorczej
- Jarostaw Mariusz Bełdowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Michał Kołosowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Paweł Markowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

**Biegli Rewidenci**

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K.  
ul. Orzycka 6 lok. 1B  
02-695 Warszawa

**ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

Skład akcjonariatu przedstawia poniższa tabela\*:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszko	8 800 000	25,09%	8 800 000	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	14,26%	5 000 000	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 792 000	16,52%	5 792 000	16,52%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75%	3 418 920	9,75%
NN OFE S.A.	2 142 359	6,11%	2 142 359	6,11%
Free float	9 917 355	28,27%	9 917 355	28,27%
<b>RAZEM</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100,00%</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100,00%</b>

\*stan wg. wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania

**SPÓŁKI POWIĄZANE:**

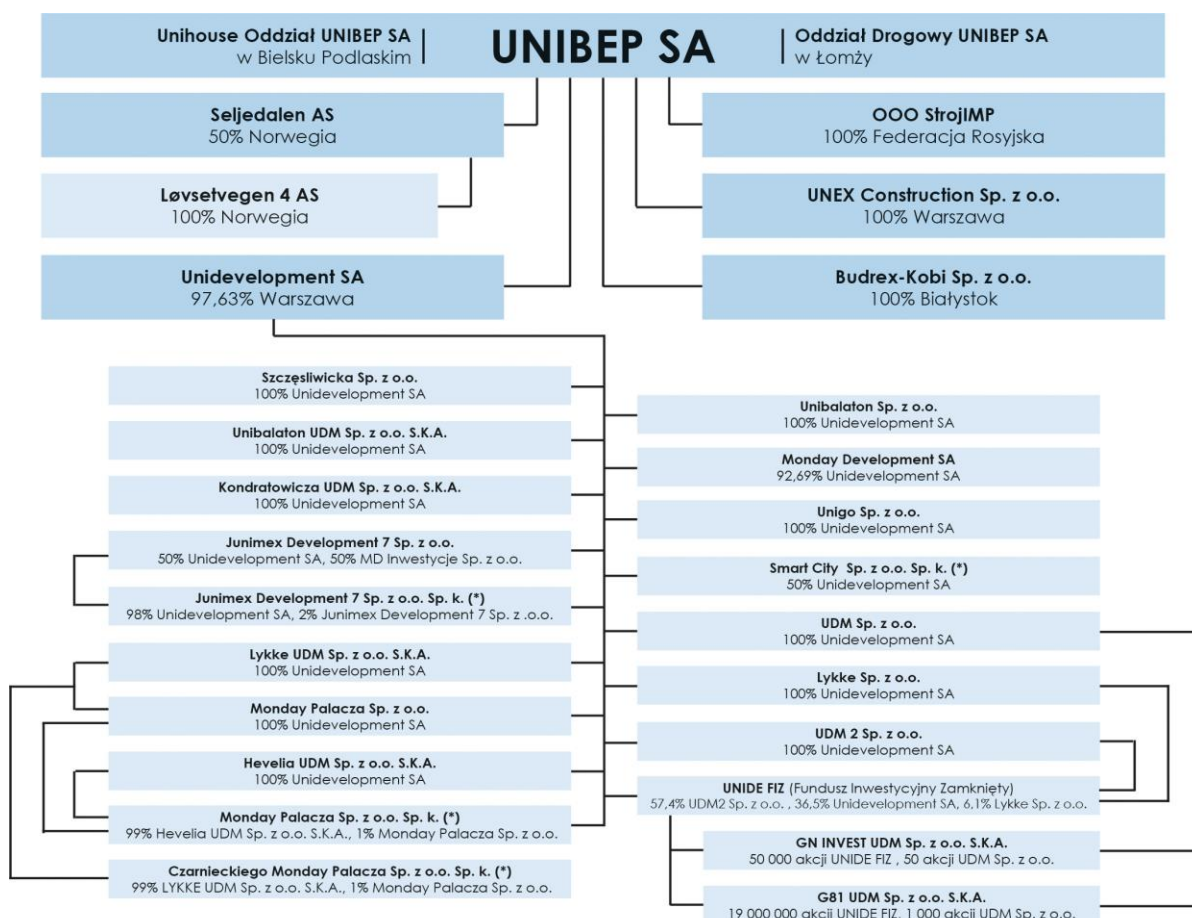
Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	60 555 486,00	97,63%	97,63%
OOO StrojIMP	Kaliningrad Federacja Rosyjska	Działalność budowlana, działalność pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 724,20	100%	100%
UNEX Costruction Sp. z o. o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01-07-2015	8 000 150,00	100%	100%
Seljedalen AS	Ranheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10-09-2013	7 986,00	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23-09-2015	6 493 178,84	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	10 000,00	97,63%	97,63%
Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	4 434 000,00	97,63%**)	97,63%***)
Junimex Development 7 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	25 000,00	48,82%	48,82%
Junimex Development 7 Sp. z o. o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	2 340 000,00	95,68%**)	48,82%***)
UDM Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	53 583 300,00	97,63%	97,63%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 398 210,00	97,63%	97,63%
Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	6 670 000,00	97,63%**)	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-10-2012	5 000,00	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	108 530 469,66	97,63%	97,63%

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18-05-2010	24 599 102,00	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	26 848 899,00	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-08-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	6 660 810,00	97,63%	97,63%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	4 484 000,00	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04-02-2014	50 000,00	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. Sp. k	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-06-2015	7 530 000,00	48,82%**	0%***
Monday Development S.A.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05-01-2016	1 400 000,00	90,49%	90,49%

\*\* udział w zyskach/stratach Spółki

\*\*\* w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu

## GRAFICZNA PREZENTACJA GRUPY KAPITAŁOWEJ



\* Udział wspólnika w zyskach i stratach sp. k. zgodnie z umową spółki komandytowej

## OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

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

Niniejsze śródroczne skrócone 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 (tj. Dz. U. z 2014 r, poz. 133 z późniejszymi zmianami). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku.

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 304 z dnia 2 czerwca 2016 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.

# INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## 2.1. Zgodność z międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2016 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2016 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego. Sporządzając śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku:

- a) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 41 Rolnictwo : *Rośliny produkcyjne* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Zmiana wnosi, aby rośliny produkcyjne, obecnie w zakresie standardu MSR 41 Rolnictwo, ujmowane były w oparciu o zapisy MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, tj. przy zastosowaniu modelu ceny nabycia (kosztu wytworzenia) bądź modelu opartego na wartości przeszacowanej. Zgodnie z MSR 41 wszelkie aktywa biologiczne wykorzystywane w działalności rolniczej wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o szacunkowe koszty związane ze sprzedażą.

- b) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: *Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych)* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacja powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykaże, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów



niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

- c) Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: *Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3.

MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (jak również inne MSSF niestojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości.

- d) Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych : *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,

Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

- e) Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe : *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych.

- f) Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

- MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana – zmiany w metodach zbycia,

Wprowadzenie specjalnych wytycznych dotyczących przypadku reklasyfikacji składnika aktywów (lub grupy aktywów przeznaczonych do zbycia) z przeznaczonych do sprzedaży na przeznaczone do dystrybucji (lub odwrotnie), lub w przypadku zaniechania ich klasyfikacji jako przeznaczonych do dystrybucji. Tego typu reklasyfikacja nie będzie stanowiła zmiany planu sprzedaży lub dystrybucji, wobec czego dotychczasowe wymogi dotyczącej klasyfikacji, prezentacji i wyceny nie ulegną zmianie. Aktywa, które przestały spełniać kryterium przeznaczonych do dystrybucji (i nie spełniają kryteriów przeznaczonych do sprzedaży) należy traktować tak samo, jak aktywa, które przestały kwalifikować się jako przeznaczone do sprzedaży. Proponuje się, by poprawki miały zastosowanie prospektywne.

- MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia – obsługa kontraktów; zastosowanie zmian do MSSF 7 przy kompensacie danych ujawnianych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych,

Dodanie wytycznych precyzujących, czy dany kontrakt usługowy stanowi kontynuację zaangażowania w przekazywany składnik aktywów dla celów ujawnienia informacji wymaganych w odniesieniu do przekazywanych składników aktywów. Paragraf 42C(c) MSSF 7 stanowi, że przekazanie umów zgodnie z kontraktem usługowym nie oznacza samo w sobie ciągłości zaangażowania związanej z obowiązkiem ujawniania informacji o ich przekazaniu. W praktyce jednak większość kontraktów usługowych zawiera dodatkowe klauzule, skutkujące utrzymaniem ciągłości zaangażowania w dany składnik aktywów, np. jeżeli kwota i/lub termin wypłaty opłat za usługi zależy od kwoty i/lub terminu otrzymania wpływów pieniężnych. Proponowane poprawki przyczyniłyby się do wyjaśnienia tej kwestii.

Proponowane poprawki do MSSF 7 eliminują wątpliwości dotyczące uwzględniania wymogów ujawniania kompensaty aktywów i zobowiązań finansowych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych. Proponuje się sprecyzowanie, że ujawnienia dotyczące kompensaty nie są wymagane w stosunku do wszystkich okresów śródrocznych.

- MSR 19 Świadczenia pracownicze – stopa dyskonta: emisje na rynkach regionalnych,

Proponuje się wprowadzenie poprawek do MSR 19 w celu wyjaśnienia, że wysoko oceniane obligacje przedsiębiorstw wykorzystywane do szacowania stopy dyskonta świadczeń po okresie zatrudnienia powinny być emitowane w tej samej walucie, co te zobowiązania. Proponowane poprawki umożliwią ocenę wielkości rynku takich obligacji na poziomie waluty. Propozycje obowiązywałyby retrospektywnie.

- MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa – ujawnianie informacji „w innym miejscu śródrocznego raportu finansowego”.

Proponuje się wyjaśnienie, czy informacje wymagane w MSR 34 przedstawione są w ramach śródrocznego raportu finansowego, ale poza śródrocznym sprawozdaniem finansowym. Zgodnie z propozycją, informacje takie musiałyby być włączone do sprawozdania śródrocznego przez odniesienie do innej części raportu śródrocznego dostępnego dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe.

W 2016 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2016r.

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

#### **STANDARDY I INTERPRETACJE PRZYJĘTE PRZEZ RMSR, KTÓRE NIE ZOSTAŁY JESZCZE ZATWIERDZONE PRZEZ UE DO STOSOWANIA:**

- a) MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 24 lutego 2015 r.) – obowiązujący z odniesieniem do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018.

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

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

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

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

- b) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczone – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „saldo pozycji odroczone”.

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone” wykazywane w ramach aktywów są określane jako „saldo debetowe pozycji odroczone”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczone”.

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczone” odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

- c) MSSF 15 „Przychody z umów z kontrahentami” – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

- d) MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

- e) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach : *Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyjątku od konsolidacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,

Zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji. Wprowadzają także wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych.

- f) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów*



między inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – odroczenie stosowania na czas nieokreślony.

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

Proces wdrożenia tych zmian została odłożony.

- g) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: *Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.

Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

- h) Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:

- (i) uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
  - (ii) ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.
- i) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

- (i) dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń,
- (ii) ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent,
- (iii) ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie).

Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawichości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

- j) Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji.

Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania:

- (i) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
- (ii) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
- (iii) zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.

Według szacunków Grupy, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na koniec okresu sprawozdawczego.

## 2.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2015 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy winno być czytane łącznie ze skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co skonsolidowane sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 30 czerwca 2016 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2015 rok.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem.

## 2.3. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zawierają sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (jednostek zależnych), współkontrolowanych i stowarzyszonych sporządzone na dzień bilansowy lub inny dzień sprawozdawczy. Kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną podległej jednostki w celu osiągnięcia korzyści z jej działalności. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejścia nad nimi kontroli. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu takich samych zasad rachunkowości.

Przejście jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

Transakcje wymiany udziałów pomiędzy jednostkami pod wspólną kontrolą, wobec braku szczegółowych regulacji w MSR/MSSF, ujmuje się w sprawozdaniu jednostkowym jednostki dominującej bezwynikowo, a ewentualną różnicę z wyceny wymienianych udziałów odnosi się na kapitał z aktualizacji wyceny.

Wyniki finansowe jednostek nabytych lub sprzedanych w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu odpowiednio ich nabycia lub zbycia.

Konsolidacji metodą pełną jednostek zależnych dokonuje się z zachowaniem następujących zasad:

- wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i zobowiązań jednostek zależnych i jednostki dominującej sumuje się w pełnej wysokości bez względu na to w jakiej części jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;

- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych;
- wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów jednostek zależnych i jednostki dominującej są sumowane w pełnej wysokości bez względu na to w jakiej części jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych.

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności. Skonsolidowany wynik netto jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej oraz akcjonariuszom mniejszościowym.

## 2.4. Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym

W skład Grupy UNIBEP oprócz jednostki dominującej UNIBEP S.A. wchodzi:

1. OOO StrojIMP z siedzibą w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008, a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana, jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. posiada 100% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30 kwietnia 2013r. została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437. W posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą znajduje się 97,63% akcji tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
3. UNEX Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.) 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. objęta 04 lipca 2011. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie. Właścicielami akcji Spółki są: UNIDE FIZ - 50 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 50 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000439883, REGON 015732154, NIP 5222732982. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Właścicielami akcji Spółki są: UNIDE FIZ - 19 000 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 1 000 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000438708, REGON 200452552, NIP 5432179652. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k., NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Właścicielem 99.99% wkładu jest Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A i 0,01% wkładu Monday Palacza Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A i 1% Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
7. Monday Palacza Sp. z o.o. KRS 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422, Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. Junimex Development 7 Sp. z o.o. KRS0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Data przejęcia współkontroli przez Unidevelopment S.A. 09 września 2011. Unidevelopment S.A. posiada 50% udziałów. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
9. Junimex Development 7 Sp. z o. o Sp. k., KRS0000362446, NIP 5213578406, REGON 142567076. Siedzibą Spółki jest Warszawa. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. 09-09-2011. W roku 2012 Unidevelopment Sp. z o.o. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła

- swój udział z zyskach do 48,99%. Dnia 18.12.2015 Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział w zysku/stracie do 98%. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
10. UDM Sp. z o.o. KRS0000424904, REGON 146180032, NIP 5213632838. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,34% udziałów Unidevelopment S.A. objęta 6 czerwca 2012 roku, a 20.09.2012r stała się 100% udziałowcem. Spółka konsolidowana metodą pełną.
  11. UDM 2 Sp. z o.o. KRS0000424284, REGON 146168730, NIP 5213632620. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99% udziałów Unidevelopment S.A. objęta 6 czerwca 2012 roku, a we wrześniu 2012 roku zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
  12. Lykke Sp. z o.o. KRS0000428046, NIP 5213634406, REGON 146233053. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,90% udziałów Unidevelopment S.A.. objęta 28 czerwca 2012 roku. W dniu 15.01.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
  13. Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k. (dawniej Czarnieckiego Sp. z o.o.) KRS 0000562385, NIP 5213637356, REGON 146316030. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Spółka zarejestrowana w KRS 27 września 2012r. 99% udziałów w nowo związanej Spółce objęta Unidevelopment S.A. W dniu 23 kwietnia 2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. W 23 marca 2015 roku 100% właścicielem Spółki została Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. w związku z objęciem przez Unidevelopment S.A. podwyższonego kapitału w tej Spółce, w zamian za udziały posiadane przez Unidevelopment w Czarnieckiego Sp. z o.o. W dniu 20 kwietnia 2015 roku Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. sprzedała 1 udział w spółce Czarnieckiego Sp. z o.o. do Monday Palacza Sp. z o.o. W dniu 11 czerwca 2015 roku zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda przekształcenie spółki Czarnieckiego Sp. z o.o. w Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.. Wszyscy wspólnicy Czarnieckiego Sp. z o.o. uczestniczyli w przekształceniu a tym samym nie zostały dokonane żadne zwroty wpłat dla wspólników. Na dzień sprawozdawczy udział w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% - Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. i 1% Monday Palacza Sp. z o.o.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
  14. Unigo Sp. z o.o. KRS0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 30 października 2012r. 100% udziałów w nowo związanej Spółce objęta Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
  15. Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479378, Regon 146903861, NIP 5213656425, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 października 2013r, 100% akcji posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
  16. Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479383, Regon 146903915, NIP 5213656419, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
  17. Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479375, Regon 146903855, NIP 5213656454, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 października 2013 roku. W dniu 23 marca 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 50 000 zł do kwoty 711 081 zł, to jest o kwotę 661 081 zł, poprzez emisję 661 081 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 1 zł i łącznej wartości 661 081 zł. Akcje serii B zostały przeznaczone do objęcia przez jedynego Akcjonariusza- Unidevelopment S.A. w zamian za wkład niepieniężny (aport) w postaci 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5 000 zł w Spółce Czarnieckiego Sp. z o.o. Wartość godziwa aportu stanowi 6 610 810 zł, z tym, że kwota odpowiadająca wartości podwyższonego kapitału zakładowego została przekazana na kapitał zakładowy, a nadwyżka na kapitał zapasowy Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w KRS w dniu 13.04.2015 r. Spółka konsolidowana metodą pełną.
  18. Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479328, Regon 146903967, NIP 5213656448, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 października 2013r, 100% akcji posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.

19. Unibalaton Sp. z o.o. KRS 0000481994, Regon 146931159, NIP 5213658074, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 23 października 2013r, 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
20. Seljedalen AS nr.org. 912 118 169 z siedzibą w Ranheim w Norwegii została nabyta 10.09.2013r. W posiadaniu UNIBEP S.A. jest 50% udziałów. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
21. Szczęśliwicka Sp. z o.o. KRS 0000500220, Regon 147129636, NIP 5213667529, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 marca 2014r, 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
22. Smart City Sp. z o.o. Sp.k. KRS 0000352079, Regon 142349764, NIP 5252476532, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 27.10.2014 roku. W dniu 9 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy zarejestrował Unidevelopment S.A. jako Komandytariusza w tej Spółce. Umówiony wkład Unidevelopment S.A. do Spółki „Smart City Sp. z o.o.” Sp. k. wynosi 14 500 000 zł. Na dzień 30.06.2016r. wkład wniesiony przez Unidevelopment S.A. do „Smart City Sp. z o.o.” Sp.k. wynosi 7.530.000,00zł. Umówiony wkład drugiego Komandytariusza, tj. ChallengeEighteen Sp. z o.o. stanowi 46 091 000 zł. Wkład ten został w całości wniesiony: 1000 zł jako wkład pieniężny i 46 090 000 zł jako wkład niepieniężny. Udział Unidevelopment S.A. w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
23. Budrex - Kobi Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, KRS 0000073755, Regon 051980964, NIP 9661544351, 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. nabyła 01.07.2015 roku. Spółka realizuje projekty mostowe. Spółka konsolidowana metodą pełną.
24. Lovsethvegen 4 AS nr org. 912 575 543 z siedzibą Lovsethvegen 4, 7224 Melhus. Spółka założona w 19.09.2013 roku. 100% udziałów zostało nabyte w dniu 23.09.2015r. przez Seljedalen AS. Spółka prowadzi działalność developerską oraz związaną z najmem nieruchomości. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
25. Monday Development S.A. . KRS 0000323647, Regon 301054767, NIP 7811832838, Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. W dniu 05.01.2016 r. UNIDEVELOPMENT S.A. nabyła akcje zwykłe z nowej emisji w Monday Development SA. z siedzibą w Poznaniu. W wyniku tego połączenia UNIDEVELOPMENT S.A. posiada 10.000.000 akcji o wartości 1.400.000,00 złotych co stanowi 92,69% kapitału własnego nabytej spółki. Akcje objęto w formie gotówkowej. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development S.A. jest działalność developerska. Spółka konsolidowana metodą pełną.
26. W strukturze Grupy UNIBEP funkcjonuje fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych – UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Fundusz został zarejestrowany w dniu 09 sierpnia 2012r. w Sądzie Okręgowym w Warszawie w pod numerem RFI 781. Fundusz jest zarządzany przez SATURN Fund TFI S.A. z siedzibą w Warszawie. Fundusz został utworzony na czas nieokreślony. Celem inwestycyjnym funduszu jest wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat. Inwestorami w funduszu są: Unidevelopment S.A. , UDM2 Sp. z o.o. , Lykke Sp. z o.o.

## 2.5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki Grupy.

## 2.6. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości lub cykliczności działalności została podana w punkcie 4.2. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2016.



## 2.7. Zasady rachunkowości

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi poniżej z uwzględnieniem obowiązujących zmian Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

### Rzeczowe aktywa trwałe

Grupę rzeczowych aktywów trwałych tworzą aktywa o podobnym rodzaju i zastosowaniu w działalności gospodarczej jednostki. Przyjmuje się, że odrębne grupy stanowią:

- grunty;
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej;
- urządzenia techniczne i maszyny;
- środki transportu;
- inne środki trwałe
- środki trwałe w budowie

Środki trwałe, z wyłączeniem gruntów oraz nieruchomości traktowanych jako inwestycje, w momencie początkowego ujęcia są wyceniane po koszcie obejmującym: cenę nabycia oraz koszty bezpośrednio związane z wprowadzeniem środka trwałego do użytkowania lub koszt wytworzenia.

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowania, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy, tj. zanim nie staną się dostępne do użytkowania.

Po początkowym ujęciu środki trwałe podlegają umorzeniu oraz odpisom z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową i dotychczasowe umorzenie oraz odpisy aktualizujące, w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania. Amortyzację rozpoczyna się, gdy dany składnik rzeczowych aktywów trwałych jest dostępny do użytkowania, tzn. od miesiąca dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa.

Wartość końcową oraz okres użyteczności weryfikuje się, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego, korygując odpisy amortyzacyjne w następnych latach. Koszty bieżącego utrzymania środków trwałych i ich konserwacji wpływają na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione. Koszty istotnych remontów i napraw mogą być zaliczane do rzeczowego majątku trwałego i amortyzowane zgodnie z okresem ekonomicznego użytkowania.

Co do zasady przyjmuje się następujące okresy użytkowania rzeczowych aktywów trwałych:

- budynki i budowle 5-40 lat,
- urządzenia techniczne, maszyny 2-15 lat,
- środki transportu 3-8 lat,
- pozostałe środki trwałe 2-10 lat

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach w/w okresy mogą być wydłużone.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości posiadanych składników rzeczowego majątku trwałego, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości, a ustalone kwoty odpisów ujmowane w rachunku zysków i strat w pozostałych kosztach operacyjnych. Wysokość odpisów aktualizacyjnych ustala się, jako nadwyżka wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących wartości: cenie sprzedaży netto lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w rachunku zysków i strat.

### Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych odbywa się według cen

nabycia lub kosztu wytworzenia. W dalszym okresie użytkowania wyceny dokonuje się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne posiadane przez jednostki Grupy, z wyjątkiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, amortyzowane są liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania, tj. co do zasady 2-10 lat. W uzasadnionych przypadkach okres ten może być wydłużony.

Wartość firmy powstała w wyniku objęcia kontroli nad jednostką zależną nie jest amortyzowana i podlega corocznemu testowi na utratę wartości.

### **Prawo wieczystego użytkowania gruntów**

Prawo wieczystego użytkowania gruntów prezentuje się w oddzielnej pozycji bilansu i wycenia na dzień nabycia – w cenie nabycia, a na dzień bilansowy - w cenie nabycia pomniejszonej o amortyzację i odpisy aktualizujące.

### **Leasing**

Zgodnie z MSR 17 umowę leasingową uznaje się za leasing finansowy, jeżeli z tytułu posiadanego przedmiotu leasingu następuje zasadniczo przeniesienie pożytków oraz całego ryzyka na leasingobiorcę.

Przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach, jako środek trwały lub inwestycja według wartości godziwej lub w wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu w zależności od tego, która z tych dwóch wartości jest niższa. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania.

Używane na podstawie umów leasingu finansowego środki trwałe podlegają amortyzacji według zasad używanych do własnych składników majątku. W przypadku braku wystarczającej pewności, że leasingobiorca uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik aktywów umarza się przez okres leasingu bądź okres użytkowania w zależności od tego, który z nich jest krótszy.

### **Zapasy**

Wszystkie elementy zapasów, które nie mogą być w prosty sposób, bez ponoszenia istotnych kosztów wykorzystane przy innych kontraktach lub są o specyficznym przeznaczeniu dla danej budowy, odnosi się bezpośrednio w koszty kontraktu.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne korekty ceny oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Koszt i rozchód materiałów i towarów, z wyłączeniem gruntów i innych towarów na potrzeby działalności deweloperskiej, ustalony jest na podstawie średniej ważonej. Natomiast zakupione towary dla działalności deweloperskiej według metody szczegółowej identyfikacji.

Produkcja w toku oraz wyroby gotowe wycenia się według kosztów bezpośrednich materiałów, robocizny, usług oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji.

### **Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować dostosowywanym składnikom aktywów, są aktywowane, jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych składników. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego, które mają być aktywowane, ustala się zgodnie ze standardem MSR 23.

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Grupie UNIBEP mogą być np. zapasy dotyczące działalności deweloperskiej, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne.

## Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Środki pieniężne w walutach obcych na dzień bilansowy są przeliczane na walutę funkcjonalną wg średniego kursu NBP z dnia bilansowego.

Środki pieniężne mogą podlegać odpisom aktualizującym uwzględniającym stopień prawdopodobieństwa dostępności wypłaty z rachunków bankowych.

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych. Natomiast ekwiwalenty środków pieniężnych to łatwo wymienialne, o nieznacznym ryzyku zmiany wartości, o dużej płynności (nie dłuższej niż 3 miesiące) inwestycje krótkoterminowe.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych po wyeliminowaniu skutków wyceny bilansowej środków w walutach obcych i odpisów aktualizujących pomniejszone jest o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

## Krótkoterminowe i długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych Grupa wycenia według kosztu, tj. w cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

### Krótkoterminowe i długoterminowe należności handlowe

Należności zakwalifikowane do aktywów obrotowych wycenia się w momencie początkowego ujęcia w kwocie wymaganej zapłaty a w okresie późniejszym w kwocie wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących ich wartość. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Odpisy aktualizujące należności tworzy się, gdy ściąganie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych, zależnie od rodzaju należności której dotyczyły.

Kaucje gwarancyjne zatrzymywane przez odbiorców usług, jako zabezpieczenie w okresie rękojmi i gwarancji wykazywane są w aktywach Spółek Grupy. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo- i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do aktywów obrotowych i wycenia się jak inne należności. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy zalicza się do aktywów trwałych i wycenia się na dzień bilansowy i inny okres sprawozdawczy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

## Pożyczki udzielone

Pożyczki, tak jak należności, to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku.

Pożyczki, których termin wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów obrotowych. Natomiast pożyczki o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Należności z tytułu udzielonych pożyczek na moment ich początkowego ujęcia wyceniane są w wartości nominalnej. W okresie późniejszym, w tym na dzień bilansowy lub koniec innego okresu sprawozdawczego, pożyczki krótkoterminowe wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości a pożyczki długoterminowe w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, wiążącej się ze zdyskontowaniem należności z tytułu pożyczek na moment ich początkowego ujęcia i ujęciem kosztu w wysokości różnicy pomiędzy wartością nominalną a kwotą zdyskontowaną.

## Kwoty należne od odbiorców i odbiorcom z tytułu umów o budowę

Kwoty należne od odbiorców i odbiorcom z tytułu umów o budowę powstają na skutek stosowania MSR 11 Umowy o usługę budowlaną. Kwoty należne od odbiorców prezentowane są w aktywach obrotowych zaś kwoty należne odbiorcom klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe.



## **Krótkoterminowe i długoterminowe zobowiązania handlowe**

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, z tytułu otrzymanych zaliczek (z wyłączeniem zaliczek dotyczących działalności developerskiej), z tytułu podatków oraz pozostałe klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe, gdyż zakłada się, że zostaną uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego.

Kaucje gwarancyjne stanowiące zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców, wykazywane są w pasywach jako zobowiązania. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo- i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymywane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do krótkoterminowych zobowiązań i wycenia tak jak pozostałe zobowiązania. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy klasyfikuje się jako długoterminowe zobowiązania i wycenia się na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

## **Zobowiązania i należności warunkowe**

Za zobowiązanie warunkowe uznaje się obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązań warunkowych nie wykazuje się w bilansie, jednakże ujawnia się w dodatkowych informacjach.

Należności warunkowe nie są wykazywane w bilansie, jednakże ujawnia się informację o nich w dodatkowych informacjach, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

## **Należności i zobowiązania w walutach obcych**

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się według kursu średniego dla danej waluty ustalonego przez NBP.

Na dzień bilansowy zaliczki w walutach obcych wyceniane są wg kursu historycznego, tj. przyjętego do pierwotnego ujęcia zaliczek w księgach rachunkowych.

Powstające w trakcie roku obrotowego należności przelicza się na złote według średniego kursu NBP dla danej waluty z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego datę powstania tej należności tj. wystawienia faktury lub innego dowodu księgowego. Z kolei powstające w trakcie roku obrotowego zobowiązania w walutach obcych przelicza się na złote według średniego kursu NBP dla danej waluty z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego datę powstania zobowiązania, tj. wystawienia faktury lub innego dowodu księgowego lub według kursu walut zastosowanych w dokumentach celnych. W przypadku usług z importu lub wewnątrzwspólnotowych nabyć oraz dostaw dotyczących umów realizowanych za granicą stosuje się średni kurs NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień operacji gospodarczej tj. datę wystawienia faktury lub innego dowodu dokumentującego operację.

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny bilansowej należności i zobowiązań w walutach obcych spółki Grupy zalicza odpowiednio do przychodów i kosztów finansowych a powstałe przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych odpowiednio do przychodów i kosztów wytworzenia. Różnice kursowe prezentowane są w rachunku zysków i strat per saldo.

## **Kapitały własne**

Kapitał własny prezentuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje, zgodnym ze statutem Grupy.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze Statutem Grupy oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej tworzy się z nadwyżki ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszony o koszty tej emisji.

W przypadku uruchomienia Programu Motywacyjnego w postaci opcji menadżerskich, tworzony jest kapitał rezerwowy dotyczący opcji menadżerskich w kwotach wynikających z wyceny Programu Motywacyjnego.

Możliwe jest tworzenie innych kapitałów rezerwowych.

Kapitały pozostałe obejmują kapitał z aktualizacji wyceny, kapitały rezerwowe, kapitał zapasowy oraz kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Kwoty niepodzielonego wyniku z lat ubiegłych oraz wynik roku bieżącego prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako zyski zatrzymane.

### **Dopłaty do kapitału**

Dopłaty do kapitału w jednostce wnoszącej dopłaty prezentowane są jako aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych. W momencie przeznaczenia dopłat na pokrycie strat jednostki podporządkowanej kwota dopłat na ten cel obciąża koszty finansowe jednostki, która wniosła dopłaty.

W przypadku otrzymania dopłaty tworzony jest kapitał rezerwowy z dopłat i w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jest prezentowany jako pozostałe kapitały.

Dopłaty do kapitału wyceniane są w wartości nominalnej dokonywanych dopłat.

### **Pożyczki i kredyty bankowe**

Pożyczki i kredyty bankowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej ustalonej, jako kwota wymagana do zapłaty.

Na dzień bilansowy kredyty bankowe i pożyczki wycenia się według skorygowanej ceny nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Ustalając skorygowaną cenę nabycia uwzględnia się wszystkie koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

W rachunku zysków i strat są ujmowane wszystkie skutki dotyczące skorygowanej ceny nabycia oraz skutki usunięcia zobowiązania z bilansu lub stwierdzenia utraty jego wartości.

### **Inne zobowiązania finansowe**

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego,
- zobowiązania wekslowe,
- zobowiązania z tytułu obligacji,
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez dochody całkowite,
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, akcji,
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

### **Rezerwy**

Rezerwy tworzy się na przyszłe zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Rezerwy ujmuje się, gdy na Spółce ciąży wynikający z przeszłych zdarzeń istniejący obowiązek, pod warunkiem, że prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy tworzy się na: naprawy gwarancyjne, na odroczony podatek dochodowy, na odprawy emerytalne i rentowe i inne świadczenia pracownicze, na niezafakturowane usługi podwykonawców, na sprawy sporne oraz inne koszty.

### **Rezerwy na naprawy gwarancyjne**

Grupa jest zobowiązana do udzielenia gwarancji na swoje usługi budowlane.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne ujmowane są na dzień bilansowy w wysokości ustalonej na podstawie przeszłych doświadczeń w zakresie dokonanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady przyjmuje się, że rezerwę na naprawy tworzy się w wysokości 0,5% przychodów netto z danego kontraktu a przy kontraktach dotyczących budownictwa modułowego 2%. W indywidualnych przypadkach wartość ta może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu. Koszty przyszłych napraw gwarancyjnych naliczane są proporcjonalnie do przychodów kontraktu i obciążają jego koszty.

Możliwe jest tworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne na projektach developerskich na podstawie decyzji Zarządu. W przypadku projektów developerskich rezerwy na naprawy gwarancyjne zwiększają wartość produkcji na zakończenie procesu inwestycyjnego lub proporcjonalnie w trakcie jego trwania.

### **Niezafakturowane usługi podwykonawców**

Większość kontraktów budowlanych spółki Grupy realizują jako generalny wykonawca korzystając w szerokim zakresie z usług podwykonawców. Wykonane prace budowlane podlegają zatwierdzeniu przez zlecającego w procesie odbioru robót poprzez podpisanie odpowiedniego protokołu oraz wystawienie faktury. Na każdy dzień bilansowy istnieje część wykonanych, ale niepotwierdzonych i niezafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmują jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów podwykonawców z tytułu wykonanych ale niezafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne.

### **Świadczenia pracownicze**

Pracownikom Spółki Grupy przysługują wypłaty odpraw emerytalnych i rentowych. W związku z powyższym tworzy się rezerwy na powyższe zobowiązanie w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Wypłaty z tytułu odpraw emerytalnych i rentowych odpisywane są w rachunek zysków i strat w sposób umożliwiający rozłożenie kosztów tych odpraw na cały okres zatrudnienia pracowników.

Pozostałe rezerwy dotyczące świadczeń pracowniczych to:

- rezerwa na niewykorzystane urlopy,
- rezerwa na premie i nagrody.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy tworzy się na podstawie zestawienia niewykorzystanych dni urlopu na dany dzień bilansowy w podziale na poszczególnych pracowników oraz ich dziennych wynagrodzeń brutto powiększonych o narzucone ZUS pracodawcy.

Rezerwy na premie obejmują: premie menadżerskie dla kluczowego kierownictwa za wynik roczny oddziałów, premie dla Zarządu za wynik skonsolidowany, premie miesięczne, premie za zadania rzeczowe, nagrody roczne, premie obiektowe.

Rezerwy na premie obiektowe tworzy się po spełnieniu warunków dotyczących przyznania premii.

### **Odroczony podatek dochodowy**

W związku z występowaniem różnic przejściowych między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości od podstawy opodatkowania tworzy się rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku.

Rezerwę na podatek odroczony tworzy się w przypadku występowania dodatnich różnic przejściowych w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty.

Natomiast aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w przypadku występowania ujemnych różnic przejściowych oraz w przypadku straty podatkowej możliwej do odliczenia przy zachowaniu zasady ostrożności. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku weryfikuje się na każdy dzień bilansowy. Ulega ona 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.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone ustala się na podstawie stawek podatkowych, które będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa wykorzystana, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe obowiązujące na dzień bilansowy. Aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego nie są dyskontowane i są klasyfikowane, jako aktywa trwałe lub zobowiązania długoterminowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

### **Podatek dochodowy bieżący**

Podatek dochodowy od dochodów uzyskanych w kraju oblicza się na podstawie polskich przepisów podatkowych. Natomiast dochody uzyskane za granicą podlegają opodatkowaniu według lokalnych przepisów, przy uwzględnieniu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Obciążenie bieżącym podatkiem dochodowym oblicza się na podstawie wyniku podatkowego danego roku obrotowego. Różnica między zyskiem (stratą) podatkowym a księgowym zyskiem (stratą) netto powstaje w związku z wyłączeniem bądź uwzględnieniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach wcześniejszych, bądź następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu.

Bieżący podatek dochodowy wylicza się w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

### **Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

Do czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się też niedeklarowaną nadwyżkę podatku VAT (NDS, podatek od wartości dodanej) naliczonego nad należnym.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Do rozliczeń tych jednostka zalicza rezerwy.

### **Przychody przyszłych okresów**

Do przychodów przyszłych okresów Spółki Grupy klasyfikują:

- zaliczki otrzymane w ramach działalności deweloperskiej,
- dotacje,
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- odsetki od należności wekslowych.

Dotacje ujmuje się według wartości godziwej jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana.

Dotacje, które dotyczą składnika aktywów oraz rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów są stopniowo odpisywane w rachunek zysków i strat drogą równych odpisów okresowych przez szacowany okres użytkowania związanych z nimi składnika aktywów i prawa wieczystego użytkowania gruntów. W przypadku gdy dotacja odnosi się do pozycji kosztowej wówczas ujmowana jest jako przychód współmierny do kosztów, których dotyczy.

Zaliczki deweloperskie są odpisywane w przychody w momencie podpisania protokołów odbioru mieszkań, lokali, domów. Zaliczki deweloperskie wyceniane są w nominalnej otrzymanej kwocie netto.

Przychody przyszłych okresów o okresie zapadalności do 12 miesięcy od dnia bilansowego klasyfikowane są jako krótkoterminowe a powyżej 12 miesięcy jako długoterminowe.

### **Kontrakty budowlane**

Przychody z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi. Mierzy się je udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych szacunkowych kosztach umowy. W kosztach tych prac uwzględnia się tylko te koszty umowy, które odzwierciedlają rzeczywisty stan wykonania prac.

W przypadku umów budowy obiektów z produkowanych przez Grupę modułów i paneli, koszty kontraktu powiększane są o koszty modułów i paneli w momencie rozpoczęcia ich dostawy na plac budowy. Do tego momentu traktowane są jako produkcja w toku.

Spółki Grupy w uzasadnionych charakterem umowy przypadkach mogą określać stopień zaawansowania umowy według innych metod przewidzianych w MSR 11.

W przypadku gdy nie można wiarygodnie oszacować stopnia zaawansowania niezakończonych usług stosuje się metodę zerową, tj. przychody ujmują się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne.

W przypadku gdy zafakturowane przychody są większe od poniesionych kosztów, odpowiednią część przychodów wykazuje się jako kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę. W przypadku gdy zafakturowane przychody są mniejsze od poniesionych kosztów, odpowiednią część przychodów wykazuje się jako kwoty należne od odbiorców tytułu umów o budowę.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż na kontrakcie wystąpi strata tj. nadwyżka łącznych kosztów związanych z realizacją kontraktu nad łącznymi przychodami, wówczas obciąża ona koszty operacyjne. Wysokość straty określa się niezależnie od faktu rozpoczęcia lub nie rozpoczęcia prac wynikających z umowy, stanu zaawansowania prac wynikających z umowy lub wysokości przewidywanych zysków z tytułu innych umów, które nie są pojedynczymi umowami o usługi budowlane.

### **Umowy o budowę nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne**

Przychody ze sprzedaży nieruchomości jednostek mieszkalnych rozpoznawane są w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości komercyjnych są rozpoznawane w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego protokołu odbioru lub gdy umowa spełnia wymogi kontraktu na usługi budowlane lub ryzyka przenoszone są na nabywcę - przychody są rozpoznawane zgodnie z zasadami określonymi w MSR 11.

W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży rozpoznaje się również koszt wytworzenia danej powierzchni pomniejszając produkcję w toku lub wartość wyrobów i towarów w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali oraz pomniejszając towary w proporcji do udziału gruntu przypadającego na dany lokal.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są nieruchomości, których właścicielem, użytkownikiem wieczystym bądź leasingobiorcą w leasingu finansowym są Spółki Grupy i które służą do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu. W Grupie do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są grunty, budynki lub części budynków posiadane w określonym powyżej celu. Nieruchomościami inwestycyjnymi są też nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowania, które mają być w przyszłości traktowane jako nieruchomości inwestycyjne (nieruchomości inwestycyjne w budowie).

### **Ukończone nieruchomości inwestycyjne**

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane w wartości godziwej. Zyski lub straty powstałe w wyniku zmiany wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym nastąpiła zmiana wartości godziwej.

Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w oparciu o metodę DCF- zdyskontowanych przepływów pieniężnych albo, jeżeli jest to bardziej odpowiednie, przy użyciu metody dochodowej, metody stopy zysku lub innej stosownej metody.

Nieruchomości inwestycyjne są wyłączone ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku wycofania na stałe z użycia oraz gdy nie są spodziewane żadne przyszłe

korzyści z ich sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty z wyłączenia lub sprzedaży nieruchomości są prezentowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano tych operacji.

Przeniesienia poszczególnych nieruchomości do/z nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się wówczas, gdy następuje zmiana ich wykorzystania potwierdzona przez np. zakończenie/rozpoczęcie używania nieruchomości przez jej właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego, rozpoczęcie dostosowania nieruchomości do sprzedaży, itp.

### **Nieruchomości inwestycyjne w budowie**

Spółki Grupy wyceniają nieruchomości inwestycyjne w budowie wg wartości godziwej. Aktywa, dla których nie można ustalić wartości godziwej wyceniane są w niższej z dwóch wartości: kosztu lub wartości odzyskiwalnej.

Spółki Grupy wyceniają te nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których ryzyka związane z realizacją procesu budowy i komercjalizacji zostały w sposób znaczący zredukowane. Każdy projekt rozpatrywany jest indywidualnie. Przy ocenie powyższego, bierze się pod uwagę, min.:

- stan przygotowania do realizacji/lub stopień realizacji inwestycji
- przewidywane koszty przygotowania i realizacji inwestycji
- przewidywane przychody z powierzchni do wynajęcia
- inne istotne czynniki dla danej inwestycji.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie ustalana jest zgodnie ze standardami wyceny RICS i IVCS, przy użyciu metody rezydualnej albo DCF, lub innej w zależności, która metoda została uznana przez Zarząd za bardziej odpowiednią.

Przyszła wartość aktywów jest szacowana w oparciu o oczekiwane przyszłe przychody z projektu, przy zastosowaniu stóp zysku, które są wyższe niż obecne stopy zysku podobnych ukończonych nieruchomości.

### **Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności**

Segmenty sprawozdawcze Grupy stanowią jej strategiczne jednostki gospodarcze oferujące różne produkty i usługi. Podlegają one odrębnemu zarządzaniu, ponieważ każda z działalności wymaga odmiennych technologii produkcji i różnych strategii marketingowych. Aktywa/pasywa segmentu są aktywami/pasywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio zakwalifikować do danego segmentu.

Stosownie do wymogów MSSF 8 "Segmenty operacyjne" segmenty operacyjne są określane na podstawie sprawozdań wewnętrznych dotyczących komponentów jednostki gospodarczej podlegających okresowym przeglądom dokonywanym przez kierownictwo.

Grupa UNIBEP działa w obszarze następujących głównych segmentów operacyjnych:

- działalność budowlana kubaturowa w zakresie budownictwa mieszkaniowego, handlowo-usługowego, ogólnego; do tego segmentu, jako segmentu wiodącego, przypisywana jest też pozostała drobna sprzedaż,
- działalność budowlana drogowo-mostowa w zakresie kompleksowego wykonywania robót drogowych łącznie z uzbrojeniem terenu,
- działalność deweloperska w zakresie sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i nieruchomości komercyjnych oraz obsługi działalności deweloperskiej,
- działalność – budownictwo modułowe w zakresie modułów, paneli i domów o lekkiej konstrukcji oraz domów w technologii CETE a także wyrobów drewnianych.

Ponadto wyodrębnia się informację o obszarach geograficznych: kraj i eksport.

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku operacyjnego. Przychody, koszty, aktywa i pasywa segmentu ustala się zanim w ramach procesu konsolidacji dojdzie do wyłączenia sald rozliczeń oraz transakcji prowadzonych między jednostkami gospodarczymi grupy kapitałowej, z wyjątkiem przypadku, gdy tego rodzaju salda rozliczeń oraz transakcje między jednostkami gospodarczymi grupy kapitałowej dokonują się w obrębie jednego segmentu.



## Przychody ze sprzedaży

Przychody są rozpoznawane kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz kwotę przychodu można określić w wiarygodny sposób. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej otrzymanych lub należnych zapłat po pomniejszeniu o rabaty, opusty, VAT i inne podatki związane ze sprzedażą. Przychody ze sprzedaży towarów ujmowane są w momencie dostarczenia towarów i przekazania znaczących ryzyk na odbiorcę. Przychody z tytułu realizacji kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z zasadami rachunkowości omówionymi w pozycji „Kontrakty budowlane”. Przychody z tytułu realizacji umów o budowę nieruchomości są rozpoznawane zgodnie z zasadami opisanymi w pozycji „Umowy o budowę nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne.”

## Inne przychody

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są narastająco, w odniesieniu do głównej kwoty należnej według efektywnej stopy procentowej.

Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo udziałowców/akcjonariuszy do otrzymania płatności.

## Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią, zgodnie, z którą zysk lub stratę brutto koryguje się o skutki transakcji mających bezgotówkowy charakter, o czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące przeszłych lub przyszłych wpływów lub płatności środków pieniężnych dotyczących działalności operacyjnej, oraz o pozycje przychodowe i kosztowe związane z przepływami środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Grupa klasyfikuje otrzymane odsetki do działalności inwestycyjnej, ponieważ dotyczą one głównie inwestycji. Odsetki zapłacone są wykazywane w działalności finansowej, ponieważ stanowią element kosztu finansowania.

## SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁEK

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeżeli dotyczy to wyłącznie tego okresu lub w okresie bieżącym i przyszłych, jeżeli zmiany dotyczą zarówno okresu bieżącego jak i okresów przyszłych.

Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym lub na opiniach niezależnych ekspertów oraz różnych innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę profesjonalnego osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł.

Szacunki Grupy dotyczą między innymi utworzonych rezerw, wyceny kontraktów budowlanych, odpisów aktualizujących wartość aktywów, rozliczeń międzyokresowych oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych. Istotne założenia, nieopisane w niniejszym punkcie, przyjęte przy szacowaniu powyższych wartości zostały omówione w opisie ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

## Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych

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

Dla celów podatkowych stosuje się stawki wynikające z załącznika nr 1 oraz postanowień art. 16j, art. 16m ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. podatek dochodowy od osób prawnych (Dz.U. 54/2000 poz.654 z późniejszymi zmianami). Zmiana numeracji załączników i artykułów w w/w ustawie nie wymaga zmiany Polityki rachunkowości.

## **Rezerwy na naprawy gwarancyjne. Niezafakturowane usługi podwykonawców**

Zostały opisane powyżej, w akapicie Rezerwy.

## **Połączenia jednostek gospodarczych**

Przejęcia jednostek zależnych i wyodrębnionych części działalności rozlicza się metodą nabycia. Koszt połączenia jednostek wycenia się w zagregowanej wartości godziwej (na dzień dokonania zapłaty) przekazanych aktywów, poniesionych lub przejętych zobowiązań oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” ujmuje się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z wyjątkiem aktywów trwałych (lub grup do zbycia) sklasyfikowanych, jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia i zaniechanie działalności”, ujmowanych i wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Skutki rozliczenia połączeń spółek znajdujących się pod wspólną kontrolą, zgodnie z przyjętą zasadą rachunkowości, odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny.

## **Wartość firmy**

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

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. 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.

## **Rezerwy na sprawy sporne**

Spółka Grupy jest stroną postępowań sądowych. Dział prawny Spółek oraz kancelarie zewnętrzne wraz z Zarządem Spółek dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmują decyzje o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w księgach Spółek Grupy oraz wysokości rezerwy.

## **Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Zostały opisane powyżej, w akapicie Odroczonego podatek dochodowy.

## **Płatność w formie akcji**

Spółki Grupy szacują wartość godziwą objętych warrantów w ramach Programu Motywacyjnego w oparciu o modele wyceny wskazane w MSSF 2. W spółkach Grupy ujmuje się wartość tych przyznaných instrumentów kapitałowych, co do których oczekuje się (wg aktualnych szacunków), że będą objęte.

W przypadku niezrealizowania Programu Motywacyjnego ze względu na brak spełnienia warunków nierynkowych i lojalnościowych ujęty wcześniej koszt podlega odwróceniu w rachunku zysków i strat.

## **WAŻNE OSĄDY PRZY STOSOWANIU ZASAD RACHUNKOWOŚCI**

### **Rozpoznawanie sprzedaży na kontraktach budowlanych**

Przychody z wykonania kontraktów budowlanych, w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego – po odliczeniu przychodów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach obrotowych – ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach



wykonania usługi (budżet kontraktu). Budżety poszczególnych kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji (rewizji) w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez Zarządy Spółek. W przypadku rozpoznanej straty na kontrakcie jest ona niezwłocznie ujmowana w księgach.

Jeżeli stopień zaawansowania niezakończonych usług nie może być na dzień bilansowy ustalony w sposób wiarygodny, to przychód ustala się w wysokości poniesionych w danym okresie obrotowym kosztów, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne.

### **Rozpoznawanie sprzedaży w przypadku umów o budowę nieruchomości**

W przypadku, gdy umowa spełnia definicję kontraktu na usługi budowlane a ryzyka i korzyści przenoszone są na nabywcę rozpoznawanie przychodów następuje metodą procentowego zaawansowania prac tj. zgodnie z zasadami przyjętymi dla kontraktów budowlanych.

## **2.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych**

### **WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI**

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym skonsolidowanym skróconym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

### **ZASADY PRZYJĘTE DO PRZELICZENIA DANYCH FINANSOWYCH**

Sprawozdania finansowe jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji przeliczane są na walutę polską w następujący sposób:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych przelicza się według ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski kursu średniego na dzień bilansowy;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat przelicza się po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc okresu sprawozdawczego, ogłaszanych dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
- kapitały własne jednostki, przelicza się według ich stanu na dzień objęcia kontroli przez jednostkę dominującą na podstawie kursu średniego ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
- różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane w skonsolidowanym bilansie bezpośrednio w kapitale własnym jako odrębny składnik.

Dane finansowe w RUB zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 30 czerwca 2016 roku - 0,0620 PLN/RUB, 31 grudnia 2015 roku - 0,0528 PLN/RUB;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku - 0,0573 PLN/RUB oraz w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku - 0,0649 PLN/RUB;
- kapitały własne jednostki - według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

Dane finansowe w NOK zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 30 czerwca 2016 roku - 0,4749 PLN/NOK, 31 grudnia 2015 roku - 0,4431 PLN/NOK,
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku - 0,4676 PLN/NOK oraz w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku - 0,4790 PLN/NOK,
- kapitały własne jednostki - według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką - 0,4940 PLN/NOK.

## Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

### 3.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR (stan na ostatni dzień okresu)

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2016		31-12-2015		30-06-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	234 319 754,32	52 947 634,01	209 803 343,26	49 232 275,79	169 259 932,89	40 353 789,07
Aktywa obrotowe	526 619 102,70	118 996 520,78	556 919 513,53	130 686 263,88	557 478 286,21	132 910 138,81
<b>Aktywa razem</b>	<b>760 938 857,02</b>	<b>171 944 154,79</b>	<b>766 722 856,79</b>	<b>179 918 539,67</b>	<b>726 738 219,10</b>	<b>173 263 927,88</b>
Kapitał własny	217 850 780,65	49 226 252,55	217 202 516,60	50 968 559,57	207 129 473,10	49 382 384,39
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	543 088 076,37	122 717 902,24	549 520 340,19	128 949 980,10	519 608 746,00	123 881 543,49
<b>Pasywa razem</b>	<b>760 938 857,02</b>	<b>171 944 154,79</b>	<b>766 722 856,79</b>	<b>179 918 539,67</b>	<b>726 738 219,10</b>	<b>173 263 927,88</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2016 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4255 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2015 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2615 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2015 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1944 PLN/EUR.

### 3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

WYSZCZEGÓLNIENIE	Za okres od 01-01-2016 do 30-06-2016		Za okres od 01-01-2015 do 30-06-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	495 183 577,88	113 042 706,97	569 597 107,55	137 780 195,82
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 366 964,49	1 453 478,94	5 190 322,30	1 255 490,26
Koszty sprzedanych produktów i usług	462 718 940,44	105 631 535,31	543 174 697,31	131 388 862,71
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	6 361 758,91	1 452 290,59	5 194 457,02	1 256 490,41
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	32 469 843,02	7 412 360,01	26 418 275,52	6 390 332,97
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 472 727,07	3 532 182,87	12 827 668,53	3 102 892,66
Zysk (strata) brutto	18 093 649,18	4 130 498,61	13 682 646,42	3 309 703,79
Zysk (strata) netto	14 157 678,34	3 231 977,71	10 064 483,52	2 434 504,13
Całkowite dochody ogółem	7 402 984,18	1 689 986,12	10 896 510,39	2 635 763,62

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2016 r. do 30.06.2016 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3805 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2015 r. do 30.06.2015 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1341 PLN/EUR.

### 3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

WYSZCZEGÓLNIENIE	Za okres 01-01-2016 do 30-06-2016		Za okres 01-01-2015 do 30-06-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-78 514 431,40	-17 923 623,19	-45 816 814,97	-11 082 657,64
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	4 879 182,99	1 113 841,57	-2 761 044,63	-667 870,79
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-9 594 417,21	-2 190 256,18	3 401 368,99	822 759,24
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	-83 229 665,62	-19 000 037,81	-45 176 490,61	-10 927 769,19
F. Środki pieniężne na początek okresu	126 482 092,97	29 680 181,38	126 305 539,84	29 633 188,62
G. Środki pieniężne na koniec okresu	43 252 427,35	9 773 455,51	81 129 049,23	19 342 229,93

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2016r.-30.06.2016r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3805 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2015 roku, tj. kurs 4,2615 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2016 roku, tj. kurs 4,4255 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2015r.-30.06.2015r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1341 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2014 roku, tj. kurs 4,2623 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2015 roku, tj. kurs 4,1944 PLN/EUR.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krystyna Kobylińska  
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołbiewski  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek  
Członek ZarząduJan Piotrowski  
Członek Zarządu

# Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## 4.1. Rzeczowe aktywa trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
Środki trwałe	75 515 735,57	75 996 180,20
- grunty	6 807 944,32	6 817 410,16
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	37 490 414,76	38 217 471,91
- urządzenia techniczne i maszyny	21 837 466,31	21 895 831,08
- środki transportu	6 842 775,83	6 565 330,90
- inne środki trwałe	2 537 134,35	2 500 136,15
Środki trwałe w budowie	291 866,29	6 082,54
<b>RAZEM</b>	<b>75 807 601,86</b>	<b>76 002 262,74</b>

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2016 r.</b>	<b>6 869 472,61</b>	<b>47 272 182,80</b>	<b>41 425 787,39</b>	<b>17 315 246,51</b>	<b>5 855 703,09</b>	<b>6 082,54</b>	<b>118 744 474,94</b>
Zwiększenia (z tytułu)	-	-	1 877 605,83	1 247 564,43	535 682,09	443 419,02	4 104 271,37
- zakup	-	-	679 516,03	39 600,00	255 376,32	443 419,02	1 417 911,37
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	157 635,27	-	157 635,27
- leasing	-	-	1 198 089,80	1 207 964,43	122 670,50	-	2 528 724,73
Zmniejszenia	-	-	422 895,57	611 781,06	461 926,38	157 635,27	1 654 238,28
- sprzedaż	-	-	9 177,00	347 702,55	441 049,54	-	797 929,09
- likwidacja i inne	-	-	413 718,57	264 078,51	20 876,84	-	698 673,92
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	157 635,27	157 635,27
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 30.06.2016 r.</b>	<b>6 869 472,61</b>	<b>47 272 182,80</b>	<b>42 880 497,65</b>	<b>17 951 029,88</b>	<b>5 929 458,80</b>	<b>291 866,29</b>	<b>121 194 508,03</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2016 r.</b>	<b>52 062,45</b>	<b>9 054 710,89</b>	<b>19 496 839,31</b>	<b>10 745 255,61</b>	<b>3 355 566,94</b>	-	<b>42 704 435,20</b>
Umorzenie za okres (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	9 465,84	727 057,15	1 912 537,06	963 127,60	320 775,51	-	3 932 963,16
- amortyzacja bieżąca	9 465,84	727 057,15	1 912 537,06	963 127,60	320 775,51	-	3 932 963,16
Zmniejszenia:	-	-	399 462,03	604 789,16	284 018,00	-	1 288 269,19
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	399 462,03	604 789,16	284 018,00	-	1 288 269,19
<b>UMORZENIE 30.06.2016 r.</b>	<b>61 528,29</b>	<b>9 781 768,04</b>	<b>21 009 914,34</b>	<b>11 103 594,05</b>	<b>3 392 324,45</b>	-	<b>45 349 129,17</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2016 r.</b>	<b>6 817 410,16</b>	<b>38 217 471,91</b>	<b>21 928 948,08</b>	<b>6 569 990,90</b>	<b>2 500 136,15</b>	<b>6 082,54</b>	<b>76 040 039,74</b>
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2016 r.</b>	-	-	<b>33 117,00</b>	<b>4 660,00</b>	-	-	<b>37 777,00</b>
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 30.06.2016 r.</b>	-	-	<b>33 117,00</b>	<b>4 660,00</b>	-	-	<b>37 777,00</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2016 r.</b>	<b>6 817 410,16</b>	<b>38 217 471,91</b>	<b>21 895 831,08</b>	<b>6 565 330,90</b>	<b>2 500 136,15</b>	<b>6 082,54</b>	<b>76 002 262,74</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 30.06.2016 r.</b>	<b>6 807 944,32</b>	<b>37 490 414,76</b>	<b>21 837 466,31</b>	<b>6 842 775,83</b>	<b>2 537 134,35</b>	<b>291 866,29</b>	<b>75 807 601,86</b>

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2015 r.</b>	<b>2 788 363,02</b>	<b>43 344 129,50</b>	<b>34 684 115,43</b>	<b>14 019 895,85</b>	<b>4 466 064,93</b>	<b>195 662,40</b>	<b>99 498 231,13</b>
Zwiększenia (z tytułu)	4 081 109,59	5 323 364,50	8 418 133,09	4 568 909,91	1 657 293,23	358 848,68	24 407 659,00
- zakup	-	-	674 905,01	-	387 215,31	352 766,14	1 414 886,46
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	240 567,59	94 580,00	-	125 576,34	-	460 723,93
- leasing	-	-	4 328 495,67	1 959 901,48	-	-	6 288 397,15
- przejęcie kontroli	4 081 109,59	5 082 796,91	3 320 152,41	2 609 008,43	1 144 501,58	6 082,54	16 243 651,46
Zmniejszenia	-	1 395 311,20	1 676 461,13	1 273 559,25	267 655,07	548 428,54	5 161 415,19
- sprzedaż	-	1 395 311,20	920 413,90	616 838,72	48 242,54	-	2 980 806,36
- likwidacja i inne	-	-	756 047,23	656 720,53	219 412,53	87 704,61	1 719 884,90
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	460 723,93	460 723,93
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2015 r.</b>	<b>6 869 472,61</b>	<b>47 272 182,80</b>	<b>41 425 787,39</b>	<b>17 315 246,51</b>	<b>5 855 703,09</b>	<b>6 082,54</b>	<b>118 744 474,94</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2015 r.</b>	<b>33 130,65</b>	<b>7 399 496,22</b>	<b>15 959 760,44</b>	<b>8 826 269,29</b>	<b>2 241 110,75</b>	<b>-</b>	<b>34 459 767,35</b>
Umorzenie za okres (z tytułu)	18 931,80	2 350 587,46	4 712 455,42	2 912 437,58	1 298 953,11	-	11 293 365,37
Zwiększenia	18 931,80	1 460 986,37	3 488 908,29	1 773 922,90	718 711,39	-	7 461 460,75
- amortyzacja bieżąca	-	889 601,09	1 223 547,13	1 138 514,68	580 241,72	-	3 831 904,62
- przejęcie kontroli	-	695 372,79	1 175 376,55	993 451,26	184 496,92	-	3 048 697,52
Zmniejszenia:	-	695 372,79	1 175 376,55	993 451,26	184 496,92	-	3 048 697,52
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	695 372,79	1 175 376,55	993 451,26	184 496,92	-	3 048 697,52
<b>UMORZENIE 31.12.2015 r.</b>	<b>52 062,45</b>	<b>9 054 710,89</b>	<b>19 496 839,31</b>	<b>10 745 255,61</b>	<b>3 355 566,94</b>	<b>-</b>	<b>42 704 435,20</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2015 r.</b>	<b>2 755 232,37</b>	<b>35 944 633,28</b>	<b>18 724 354,99</b>	<b>5 193 626,56</b>	<b>2 224 954,18</b>	<b>195 662,40</b>	<b>65 038 463,78</b>
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2015 r.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45 430,00</b>	<b>10 459,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55 889,00</b>
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	12 313,00	5 799,00	-	-	18 112,00
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2015 r.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33 117,00</b>	<b>4 660,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37 777,00</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2015 r.</b>	<b>2 755 232,37</b>	<b>35 944 633,28</b>	<b>18 678 924,99</b>	<b>5 183 167,56</b>	<b>2 224 954,18</b>	<b>195 662,40</b>	<b>64 982 574,78</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2015 r.</b>	<b>6 817 410,16</b>	<b>38 217 471,91</b>	<b>21 895 831,08</b>	<b>6 565 330,90</b>	<b>2 500 136,15</b>	<b>6 082,54</b>	<b>76 002 262,74</b>

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów na 30.06.2016 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 76 733 652,35 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 46 390 152,00 zł. Na dzień 30.06.2016 r. zadłużenie z tytułu tych kredytów wynosi 7 251 011,50 zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 46 086 558,53 zł. W związku z całkowitą spłatą kredytów o łącznym limicie 24 450 750,00 zł, przygotowano wnioski o zwolnieniu zabezpieczenia na kwotę 43 792 990,45 zł, wartość netto środków trwałych zgłoszonych do zwolnienia 16 599 393,47 zł.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów na 31.12.2015 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 65 869 001,70 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 37 652 152,00 zł. Na dzień 31.12.2015 r. wykorzystanie kredytów wynosiło 7 393 233,30 zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 47 225 561,98 zł.

## 4.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
Koszty zakończonych prac rozwojowych	245 331,05	292 785,09
Wartość firmy i znak firmowy	14 769 730,36	6 690 107,46
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	961 280,07	507 542,08
- oprogramowanie komputerowe	602 775,23	250 849,39
- inne wartości niematerialne w tym licencje	358 504,84	256 692,69
WN w budowie	1 585 425,54	1 359 090,20
<b>RAZEM</b>	<b>17 561 767,02</b>	<b>8 849 524,83</b>

	ZA OKRES	
	01-01-2016 do 30-06-2016	01-01-2015 do 31-12-2015
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>10 755 956,53</b>	<b>8 291 656,96</b>
- w tym: WN w budowie	1 359 090,20	388 165,83
<b>Zwiększenia</b>	<b>8 915 603,28</b>	<b>3 150 648,56</b>
- zakup	559 645,04	187 299,08
- przyjęcia z WN w budowie	-	225 022,73
- zakup na WN w budowie	276 335,34	1 491 733,91
- rozliczenie nabycia (objęcia) akcji	8 079 622,90	1 115 229,30
- inne zwiększenia	-	131 363,54
<b>Zmniejszenia</b>	<b>50 000,00</b>	<b>686 348,99</b>
- likwidacja	-	22 106,00
- przekazanie z WN w budowie	-	225 022,73
- inne korekty	50 000,00	439 220,26
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>19 621 559,81</b>	<b>10 755 956,53</b>
- w tym: WN w budowie	1 585 425,54	1 359 090,20
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>1 906 431,70</b>	<b>1 606 551,23</b>
Umorzenie za okres	153 361,09	299 880,47
Zwiększenia	153 361,09	321 985,94
- amortyzacja bieżąca	153 361,09	269 533,07
- przejęcie kontroli	-	52 452,87
Zmniejszenia:	-	22 105,47
- amortyzacja zlikwidowanych WN	-	22 105,47
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>2 059 792,79</b>	<b>1 906 431,70</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>17 561 767,02</b>	<b>8 849 524,83</b>

## 4.3. Prawo wieczystego użytkowania gruntów

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2016 do 30-06-2016	01-01-2015 do 31-12-2015
<b>WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU</b>	<b>2 828 154,95</b>	<b>2 984 128,95</b>
Zwiększenia:	1 005 692,07	-
- zakup	1 005 692,07	-
Zmniejszenia:	-	155 974,00
- inne	-	155 974,00
<b>WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU</b>	<b>3 833 847,02</b>	<b>2 828 154,95</b>
<b>UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU</b>	<b>1 256 787,63</b>	<b>1 216 763,10</b>
Umorzenie za okres	72 961,70	40 024,53
Zwiększenia:	72 961,70	142 707,52
- amortyzacja bieżąca	72 961,70	142 707,52
Zmniejszenia:	-	102 682,99
- inne	-	102 682,99
<b>UMORZENIE NA KONIEC ROKU</b>	<b>1 329 749,33</b>	<b>1 256 787,63</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU</b>	<b>2 504 097,69</b>	<b>1 571 367,32</b>

## 4.4. Zapasy

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
Materiały	16 001 731,63	10 221 204,04
Półprodukty i produkty w toku	29 235 602,19	9 667 614,87
Produkty gotowe	20 460 624,53	46 533 873,16
Towary	63 413 915,36	79 712 238,97
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>129 111 873,71</b>	<b>146 134 931,04</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	756 877,08	771 767,94
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO</b>	<b>128 354 996,63</b>	<b>145 363 163,10</b>

Zgodnie z podpisaną przez Unigo Sp. z o.o. umową kredytową, jednym z zabezpieczeń kredytu jest umowna hipoteka łączna do kwoty 200% kredytu, ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości. Wartość zapasów na dzień 30.06.2016 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie powyższego kredytu wynosiła 46 644 846,57 zł, natomiast saldo zabezpieczonego kredytu na dzień bilansowy wynosiło 0,00 zł. Maksymalny dostępny limit zaangażowania wyżej wymienionego kredytu budowlanego wynosi 57 540 000 zł.

## 4.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
Należności z tytułu dostaw i usług	208 236 930,39	167 009 842,44
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 669 208,37	10 019 404,87
Inne należności niefinansowe	2 237 215,62	3 415 714,23
Zaliczki udzielone na dostawy, w tym:	9 636 078,21	10 822 914,87
- na zakup towarów, materiałów i usług	9 636 078,21	10 822 914,87
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM</b>	<b>227 779 432,59</b>	<b>191 267 876,41</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	16 224 530,05	18 129 871,66
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM</b>	<b>244 003 962,64</b>	<b>209 397 748,07</b>

Należności z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
a) do 1 miesiąca	97 123 841,91	72 784 314,66
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	78 039 611,10	47 607 762,09
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	775 239,54	3 193 723,04
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 654 923,66	53 185,50
e) powyżej 1 roku	160 300,00	689 273,09
f) należności przeterminowane (brutto)	44 696 982,75	59 895 025,01
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO</b>	<b>223 450 898,96</b>	<b>184 223 283,39</b>
g) odpisy aktualizujące wartość należności	15 213 968,57	17 213 440,95
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO</b>	<b>208 236 930,39</b>	<b>167 009 842,44</b>

Należności z tytułu dostaw i usług z reguły nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30-90-dniowy termin płatności.

Na 30 czerwca 2016 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 15 213 968,57 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.



Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane – z podziałem na należności niespłacone w okresie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
a) do 1 miesiąca	4 038 524,36	18 820 135,86
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 026 771,35	13 571 539,25
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	6 128 465,22	1 310 318,75
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	13 135 961,47	3 970 272,00
e) powyżej 1 roku	18 367 260,35	22 222 759,15
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO</b>	<b>44 696 982,75</b>	<b>59 895 025,01</b>
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności	15 213 968,57	17 213 440,95
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO</b>	<b>29 483 014,18</b>	<b>42 681 584,06</b>

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu dokonanych odpisów aktualizujących wartość należności wątpliwych. Koncentracja ryzyka kredytowego w poszczególnych prezentowanych okresach bilansowych kształtuje się następująco:

- na dzień bilansowy 30.06.2016r. od jednego kontrahenta należności przekroczyły 10% należności ogółem i wynosiły 29,35% stanu należności na ten dzień.
- na dzień bilansowy 31.12.2015r. od dwóch kontrahentów należności przekroczyły 10% należności ogółem i wynosiły 18,03% i 15,67% stanu należności na ten dzień.

## 4.6. Odpisy aktualizujące

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2016 do 30-06-2016	01-01-2015 do 31-12-2015
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>21 620 953,48</b>	<b>17 887 099,62</b>
- środki trwałe	37 777,00	55 889,00
- zapasy	771 767,94	1 293 369,50
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 129 871,66	14 894 459,03
- pożyczki	405 645,82	385 900,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 614 991,06	1 257 482,09
- środki pieniężne	660 900,00	-
<b>a) zwiększenia</b>	<b>2 365 471,01</b>	<b>6 249 878,94</b>
- zapasy	22 122,90	137 991,36
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 883 348,11	4 708 218,59
- pożyczki	-	19 745,82
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	723 023,17
- środki pieniężne	460 000,00	660 900,00
<b>b) zmniejszenia</b>	<b>3 825 703,48</b>	<b>2 516 025,08</b>
- środki trwałe	-	18 112,00
- zapasy	37 013,76	659 592,92
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 788 689,72	1 472 805,96
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	365 514,20
<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM</b>	<b>20 160 721,01</b>	<b>21 620 953,48</b>
- środki trwałe	37 777,00	37 777,00
- zapasy	756 877,08	771 767,94
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16 224 530,05	18 129 871,66
- pożyczki	405 645,82	405 645,82
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 614 991,06	1 614 991,06
- środki pieniężne	1 120 900,00	660 900,00

## 4.7. Aktywa /zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut, Grupa zawiera walutowe kontrakty terminowe typu forward. Spółki Grupy od 2013 roku rozliczają instrumenty zabezpieczające zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń. Na dzień 30.06.2016 wartość wyceny forwardów wykazana w zobowiązaniach finansowych wyniosła 9 547 972,97zł.

W celu zabezpieczenia ryzyka zmiany stopy procentowej UNIBEP S.A. zawarł transakcje typu IRS. Zabezpieczenie dotyczy kredytu inwestycyjnego. Wartość wyceny transakcji IRS w zobowiązaniach finansowych na dzień 30.06.2016 wynosi 9 008,90 zł.

## 4.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2016 do 30-06-2016	01-01-2015 do 30-06-2015
Środki pieniężne w banku i kasie	48 373 979,18	81 251 156,11
w tym:		
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	-1 042 176,33	- 122 106,88
- odpis aktualizujący środki pieniężne	1 120 900,00	-
Kredyty w rachunku bieżącym	- 5 200 275,50	-
<b>RAZEM:</b>	<b>43 252 427,35</b>	<b>81 129 049,23</b>

## 4.9. Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	STAN NA DZIEŃ	
	WYSZCZEGÓLNIENIE	
	30-06-2016	31-12-2015
<b>a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:</b>	<b>1 888 426,77</b>	<b>2 198 214,86</b>
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	1 750 980,60	1 656 607,70
-ubezpieczenia OC, ubezpieczenie mienia	34 284,60	40 289,94
- certyfikaty	-	381 983,24
- pozostałe	103 161,57	119 333,98
<b>b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:</b>	<b>-</b>	<b>17 221,92</b>
- prowizje-emisja obligacji	-	17 221,92
<b>RAZEM</b>	<b>1 888 426,77</b>	<b>2 215 436,78</b>

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	STAN NA DZIEŃ	
	WYSZCZEGÓLNIENIE	
	30-06-2016	31-12-2015
<b>a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:</b>	<b>2 626 465,61</b>	<b>1 942 922,60</b>
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	976 114,92	749 325,25
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	298 675,50	296 728,05
- prenumerata, abonament, energia	10 382,66	178 976,94
- prowizja od pośrednictwa w sprzedaży	-	92 504,12
- certyfikaty	422 795,37	5 041,80
- pozostałe	918 497,16	620 346,44
<b>b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:</b>	<b>68 888,64</b>	<b>113 504,22</b>
- prowizje-emisja obligacji	68 888,64	113 504,22
<b>c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:</b>	<b>1 360 575,01</b>	<b>7 817 416,25</b>
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	1 360 575,01	7 817 416,25
<b>RAZEM</b>	<b>4 055 929,26</b>	<b>9 873 843,07</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
<b>DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>362 020,04</b>	<b>471 337,90</b>
- prawo wieczystego użytkowania	241 691,74	279 601,36
- odsetki wekslowe	120 328,30	191 736,54
<b>KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>4 140 429,76</b>	<b>15 099 818,05</b>
- leasing zwrotny	316 439,08	506 302,36
- prawo wieczystego użytkowania	55 799,88	45 790,20
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	3 624 190,76	14 403 330,93
- odsetki wekslowe	144 000,04	144 394,56

## 4.10. Pożyczki udzielone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 30.06.2016
Galeria OPOCZNO Sp. z o.o.	21.08.2009	20 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.10.2011	0,00 zł
Galeria KUTNO Sp. z o.o.	14.03.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 3M+ marża	30.06.2013	0,00 zł
Portus Investment Sp. z o.o.*	08.11.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	30.06.2016	1 316 063,59 zł
Internal Finance Sp. z o. o. S.K.A.	02.09.2013	3 900 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	4 275 823,89 zł
Seljedalen AS	09.03.2015	3 200 000,00 NOK / 1 519 680,00 zł	NIBOR 6M+ marża	08.03.2017	1 581 842,09 zł
Seljedalen AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 374 500,00 zł	NIBOR 6M+ marża	17.09.2017	2 432 758,26 zł
Seljedalen AS	11.12.2015	154 690,00 NOK / 73 462,28 zł	NIBOR 6M+ marża	09.03.2017	77 974,69 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 374 500,00 zł	NIBOR 6M+ marża	31.12.2016	2 433 369,45 zł
Lovsetwegen 4 AS	30.03.2016	650 000,00 NOK / 308 685,00 zł	NIBOR 6M+ marża	30.12.2016	310 941,49 zł
Internal Finance Sp. z o. o. S.K.A.	30.09.2015	4 089 385,92 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	4 306 561,58 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	02.06.2015	74 500,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2016	9 056,85 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary S.K.	pożyczki udzielane od 24.11.2014 do 14.10.2015	2 565 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017 dla wszystkich pożyczek	1 965 317,75 zł
MD INWESTYCJE Sp. z o.o.	13.03.2015	30 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	32 345,67 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 S.K.A.	30.09.2015	3 149 581,85 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	3 327 773,94 zł
Monday Sołacz Sp. z o.o.	16.12.2015	285 329,46 zł	WIBOR 1M+ marża	31.08.2016	293 394,42 zł
Murapol Wola House Sp. z o. o.	29.06.2015	15 604 835,68 zł	WIBOR 1M+ marża	01.12.2016	11 198 145,19 zł
Monday Management Sp. z o. o. S.K.A.	15.01.2016	500 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2016	204 010,39 zł
Dwunastka S.K.A.	08.02.2016	20 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2016	1 538,42 zł
Strzeszyn S.K.A.	29.02.2016	50 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2016	31 811,22 zł
Monday Malta S.P.K.	09.05.2016	20 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2016	505,56 zł
Kampus Technologiczny S.K.A.	29.02.2016	136 075,63 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	115 102,16 zł
Junimex Development 7 Sp. z o. o. Sp. Komandytowa	pożyczki udzielane od 18.12.2015 do 30.12.2015	3 620 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	01.05.2018	2 605 841,44 zł
Junimex Development 7 Sp. z o. o. Sp. Komandytowa	26.02.2016	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	01.05.2018	2 905 226,10 zł
Junimex Development 7 Sp. z o. o. Sp. k.	31.08.2015	20 000 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	01.05.2018	15 378 829,44 zł
Murapol Wola House Sp. z o. o.	29.12.2015	11 616 667,00 zł	WIBOR 1M+ marża	01.12.2016	2 530 346,42 zł
<b>Razem</b>					<b>57 334 580,01 zł</b>

W 2016 roku nie utworzono odpisu aktualizującego wartość udzielonych pożyczek. Na 30.06.2016r. wartość pożyczek objętych odpisem wynosi 405 645,82 zł.

\* Po dniu bilansowym pożyczkobiorca dokonał spłat w łącznej kwocie 756 900,40zł. W dniu 22.07.2016r. zawarto aneks przedłużający termin spłaty pożyczki do dnia 15.12.2016r.

Na 30.06.2016r. pożyczki udzielone wynosiły: krótkoterminowe 21 933 497,23 zł., długoterminowe 35 401 082,78 zł.

## 4.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
<b>DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>48 418 120,70</b>	<b>57 957 205,41</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów	446 229,92	1 162 063,10
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 956 057,03	6 464 382,84
- zobowiązania z tytułu obligacji	37 320 652,40	50 218 832,38
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	3 695 181,35	111 927,09
<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>45 169 859,30</b>	<b>21 678 909,97</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	5 200 275,50	4 212 117,20
- zobowiązania z tytułu kredytów	10 440 760,05	3 019 053,00
- zobowiązania z tytułu pożyczek	57 001,42	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 229 920,92	3 067 773,25
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	-	200 000,00
- zobowiązania z tytułu obligacji	20 380 100,89	11 023 272,56
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	5 861 800,52	156 693,96
<b>RAZEM</b>	<b>93 587 980,00</b>	<b>79 636 115,38</b>

## 4.12. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>1 236 462,00</b>	<b>958 633,00</b>
- odprawy emerytalne	1 149 577,00	891 835,00
- odprawy rentowe	86 885,00	66 798,00
<b>a) zwiększenia</b>	<b>80 151,48</b>	<b>327 493,00</b>
- odprawy emerytalne	75 119,48	190 951,00
- odprawy emerytalne przejęcie kontroli	-	91 548,00
- odprawy rentowe	5 032,00	15 819,00
- odprawy rentowe przejęcie kontroli	-	29 175,00
<b>b) wykorzystanie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
<b>c) rozwiązanie</b>	<b>-</b>	<b>49 664,00</b>
- odprawy emerytalne	-	24 757,00
- odprawy rentowe	-	24 907,00
<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>1 316 613,48</b>	<b>1 236 462,00</b>
- odprawy emerytalne	1 224 696,48	1 149 577,00
- odprawy rentowe	91 917,00	86 885,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>95 157,00</b>	<b>116 804,00</b>
- odprawy emerytalne	80 626,00	104 999,00
- odprawy rentowe	14 531,00	11 805,00
<b>a) zwiększenia</b>	<b>49 871,52</b>	<b>94 343,62</b>
- odprawy emerytalne	48 618,00	77 229,62
- odprawy emerytalne - przejęcie kontroli	-	12 588,00
- odprawy rentowe	1 253,52	1 899,00
- odprawy rentowe - przejęcie kontroli	-	2 627,00
<b>b) wykorzystanie</b>	<b>68 800,00</b>	<b>102 846,62</b>
- odprawy emerytalne	68 800,00	102 846,62
- odprawy rentowe	-	-
<b>c) rozwiązanie</b>	<b>-</b>	<b>13 144,00</b>
- odprawy emerytalne	-	11 344,00
- odprawy rentowe	-	1 800,00
<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>76 228,52</b>	<b>95 157,00</b>
- odprawy emerytalne	60 444,00	80 626,00
- odprawy rentowe	15 784,52	14 531,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>100 236 408,33</b>	<b>70 929 448,31</b>
- świadczenia pracownicze	15 269 181,39	10 501 092,35
- naprawy gwarancyjne	21 973 856,64	16 217 421,48
- koszty podwykonawców	59 250 312,76	40 837 115,51
- zobowiązania	1 817 460,29	3 043 818,97
- koszty pozostałe	1 925 597,25	330 000,00
<b>a) zwiększenia</b>	<b>106 953 139,46</b>	<b>304 242 528,48</b>
- świadczenia pracownicze	3 236 056,52	15 914 373,82
- świadczenia pracownicze - przejęcie kontroli	-	1 328 554,00
- naprawy gwarancyjne	3 555 538,53	8 168 371,76
- naprawy gwarancyjne - przejęcie kontroli	-	623 231,00
- koszty podwykonawców	95 725 544,29	273 904 074,21
- zobowiązania	3 498 979,67	940 051,44
- zobowiązania - przejęcie kontroli	-	358 275,00
- koszty pozostałe	937 020,45	1 746 597,25
- koszty pozostałe - przejęcie kontroli	-	1 259 000,00
<b>b) wykorzystanie</b>	<b>102 726 960,73</b>	<b>274 935 568,46</b>
- świadczenia pracownicze	9 326 914,13	12 474 838,78
- naprawy gwarancyjne	2 051 520,67	3 035 167,60
- koszty podwykonawców	88 925 404,34	255 490 876,96
- zobowiązania	370 714,08	2 524 685,12
- koszty pozostałe	2 052 407,51	1 410 000,00
<b>c) rozwiązanie</b>	<b>300 000,00</b>	<b>-</b>
- świadczenia pracownicze	300 000,00	-
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>104 162 587,06</b>	<b>100 236 408,33</b>
- świadczenia pracownicze	8 878 323,78	15 269 181,39
- naprawy gwarancyjne	23 477 874,50	21 973 856,64
- koszty podwykonawców	66 050 452,71	59 250 312,76
- zobowiązania	4 945 725,88	1 817 460,29
- koszty pozostałe	810 210,19	1 925 597,25

## 4.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
- z tytułu dostaw i usług	142 406 245,67	168 370 802,06
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	6 403 523,18	12 470 369,88
- z tytułu wynagrodzeń	2 225 582,19	1 741 092,85
- zaliczki otrzymane na dostawy	49 336 285,06	52 124 539,35
- inne, w tym:	8 587 909,29	1 834 298,16
• niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	2 534 604,43	1 084 043,06
• niewypłacona dywidenda	5 962 007,78	-
- fundusze specjalne	142 525,61	74 732,21
<b>RAZEM</b>	<b>209 102 071,00</b>	<b>236 615 834,51</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
a) do 1 miesiąca	78 439 176,17	84 897 121,87
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	32 866 169,86	46 095 637,40
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 755 436,75	1 051 970,76
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 195 150,88	400 738,00
e) powyżej 1 roku	50 649,71	1 173 120,00
zobowiązania przeterminowane	28 099 662,30	34 752 214,03
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b>	<b>142 406 245,67</b>	<b>168 370 802,06</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
a) do 1 miesiąca	26 079 279,22	31 769 141,55
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 472 659,97	1 437 025,18
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	155 107,26	638 881,39
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	30 133,15	80 482,27
e) powyżej 1 roku	362 482,70	826 683,64
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE</b>	<b>28 099 662,30</b>	<b>34 752 214,03</b>



## 4.14. Odroczonego podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19% dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

<b>UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>zwiększenia</b>	<b>zmniejszenia</b>	<b>30-06-2016</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	21 713 857,89	1 691 575,61	-	23 405 433,50
Rezerwa na świadczenia pracownicze	17 120 757,89	-	6 183 089,90	10 937 667,99
Rezerwa na koszty podwykonawców	55 693 010,53	7 617 118,08	-	63 310 128,61
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	10 987 052,63	25 650 919,38	-	36 637 972,01
Rezerwa na straty	28 994 389,47	10 208 100,42	-	39 202 489,89
Produkcja niezakończona podatkowo	28 448 984,21	8 769 033,23	-	37 218 017,44
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 744 021,05	-	396 398,23	1 347 622,82
Dyskonto należności	1 932 268,42	-	321 612,13	1 610 656,29
Odpis na zapasy i inne aktywa	11 704 778,95	-	970 537,13	10 734 241,82
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	11 723 205,26	1 319 720,92	-	13 042 926,18
Wycena instrumentów pochodnych	888 905,26	3 527 731,46	-	4 416 636,72
Koszty nabycia udziałów	491 984,21	-	4,21	491 980,00
Nieoptacone odsetki, wycena kredytów, pożyczek, obligacji i weksli	313 794,74	259 206,33	-	573 001,07
Pozostałe tytuły	2 425 742,11	-	1 248 274,99	1 177 467,12
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>194 182 752,62</b>	<b>59 043 405,43</b>	<b>9 119 916,59</b>	<b>244 106 241,46</b>
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>36 894 723,00</b>	<b>11 218 250,00</b>	<b>1 732 781,00</b>	<b>46 380 192,00</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku - zwiększenie w wyniku objęcia kontroli</b>	-	2 660 881,00	-	<b>2 660 881,00</b>
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	<b>368 383,84</b>	-	-	<b>368 383,84</b>
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	<b>2 092 090,02</b>	8 340 720,01	-	<b>10 432 810,03</b>
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>467 490,00</b>	<b>1 584 737,00</b>	-	<b>2 052 227,00</b>

<b>DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>zwiększenia</b>	<b>zmniejszenia</b>	<b>30-06-2016</b>
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	47 380 152,63	-	955 964,17	46 424 188,46
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	4 520 021,05	122 359,45	-	4 642 380,50
Dyskonto zobowiązań	4 353 084,21	269 040,08	-	4 622 124,29
Kary naliczone a nie otrzymane	741 031,58	132 210,43	-	873 242,01
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	433 705,26	3 576 502,07	-	4 010 207,33
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	16 515 594,74	6 628 956,71	-	23 144 551,45
Odsetki nieotrzymane, wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli, certyfikatów	2 738 063,16	1 402 138,37	-	4 140 201,53
Wycena instrumentów pochodnych	3 007 194,74	2 543 418,58	-	5 550 613,32
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	14 537 942,11	376 086,59	-	14 914 028,70
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>94 226 789,48</b>	<b>15 050 712,28</b>	<b>955 964,17</b>	<b>108 321 537,59</b>
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>	<b>17 903 090,00</b>	<b>2 859 637,00</b>	<b>181 633,00</b>	<b>20 581 094,00</b>
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - zmniejszenie w wyniku utraty kontroli</b>	-	-1 892 553,00	-	<b>-1 892 553,00</b>

<b>UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO</b>				
	<b>31-12-2014</b>	<b>zwiększenia</b>	<b>zmniejszenia</b>	<b>31-12-2015</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	16 217 421,48	5 372 369,16	-	21 589 790,64
Rezerwa na świadczenia pracownicze	12 387 054,23	3 942 293,37	-	16 329 347,60
Rezerwa na koszty podwykonawców	37 706 246,75	17 886 760,69	-	55 593 007,44
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	15 617 677,18	-	4 646 260,78	10 971 416,40
Rezerwa na straty	16 200 168,79	12 794 212,71	-	28 994 381,50
Podatkowa produkcja niezakończona	43 225 947,94	-	14 776 962,71	28 448 985,23
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	2 917 174,89	-	1 173 154,91	1 744 019,98
Dyskonto należności	1 538 660,90	336 170,70	-	1 874 831,60
Odpis na zapasy i inne aktywa	9 488 952,12	2 089 672,14	-	11 578 624,26
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 775 817,53	4 011 958,95	-	11 787 776,48
Wycena instrumentów zabezpieczających	1 634 468,34	-	745 562,57	888 905,77
Koszty nabycia udziałów	491 980,00	-	-	491 980,00
Nieopłacone odsetki, wycena kredytów, pożyczek, obligacji i weksli	420 983,58	-	107 188,84	313 794,74
Pozostałe tytuły	2 677 628,72	-	1 199 101,86	1 478 526,86
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>168 300 182,45</b>	<b>46 433 437,72</b>	<b>22 648 231,67</b>	<b>192 085 388,50</b>
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>31 977 035,00</b>	<b>8 822 356,00</b>	<b>4 303 164,00</b>	<b>36 496 227,00</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku - zwiększenie w wyniku objęcia kontroli</b>	-	398 496,00	-	<b>398 496,00</b>
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	<b>322 804,00</b>	38 043,00	-	<b>360 847,00</b>
Wycena instrumentów zabezpieczających rozliczana w kapitale z aktualizacji	-	2 092 090,02	-	<b>2 092 090,02</b>
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>61 333,00</b>	<b>404 725,00</b>	-	<b>466 058,00</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku rozliczana z kapitałem z aktualizacji - zwiększenie w wyniku objęcia kontroli	-	1 432,00	-	<b>1 432,00</b>
<b>DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO</b>				
	<b>31-12-2014</b>	<b>zwiększenia</b>	<b>zmniejszenia</b>	<b>31-12-2015</b>
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	61 327 899,47	-	14 100 368,09	47 227 531,38
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	3 539 891,88	-	533 863,59	3 006 028,29
Dyskonto zobowiązań	3 826 193,56	526 892,18	-	4 353 085,74
Kary naliczone a nie otrzymane	1 108 781,77	-	367 749,87	741 031,90
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	2 065 917,37	-	1 632 213,35	433 704,02
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	8 715 245,30	7 800 345,41	-	16 515 590,71
Wycena nieruchomości inwestycyjnej*	9 960 701,69	-	9 960 701,69	-
Odsetki nieotrzymane, wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	1 486 197,02	1 209 594,83	-	2 695 791,85
Wycena instrumentów zabezpieczających	2 620 812,12	386 384,92	-	3 007 197,04
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	9 194 717,30	-	2 138 461,72	7 056 255,58
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>103 846 357,48</b>	<b>9 923 217,34</b>	<b>28 733 358,31</b>	<b>85 036 216,51</b>
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>	<b>19 730 809,00</b>	<b>1 885 412,00</b>	<b>5 459 338,00</b>	<b>16 156 883,00</b>
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - zwiększenie w wyniku objęcia kontroli</b>	-	1 746 207,00	-	<b>1 746 207,00</b>
Wycena instrumentów pochodnych rozliczana w kapitale z aktualizacji	<b>719 520,00</b>	-	719 520,00	-
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>136 709,00</b>	-	<b>136 709,00</b>	-

\* w roku 2015 nastąpiło przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej na zapas

<b>PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS</b>	<b>01.01-30.06.2015</b>	<b>01.01-30.06-2015</b>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>10 743 435,84</b>	<b>8 008 143,90</b>
Dotyczący roku obrotowego	10 441 773,84	7 936 168,40
Korekty dotyczące lat ubiegłych	301 662,00	71 975,50
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-6 807 465,00</b>	<b>-4 389 981,00</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-6 807 465,00	-4 389 981,00
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	-	-
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>3 935 970,84</b>	<b>3 618 162,90</b>
Efektywna stopa podatkowa	21,75%	26,44%

<b>PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>01.01-30.06.2016</b>	<b>01.01-30.06-2015</b>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego	-	-
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych	-	-
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-1 584 737,00</b>	<b>194 983,00</b>
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-1 584 737,00	194 983,00
<b>Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>1 584 737,00</b>	<b>-194 983,00</b>

W czerwcu 2015 roku Urząd Kontroli Skarbowej w Białymstoku zakończył postępowanie kontrolne w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za 2011 rok. UNIBEP S.A. nie zgodziła się z decyzją Dyrektora UKS określającą zwiększenie zobowiązania podatkowego o kwotę 825 930,00 zł i w lipcu 2015 r. wniosła odwołanie od tej decyzji do Dyrektora Izby Skarbowej w Białymstoku. Dyrektor Izby Skarbowej w Białymstoku decyzją z dnia 14 września 2015 roku uchylił w całości decyzję organu pierwszej instancji i przekazał ją do ponownego rozpatrzenia przez Urząd Kontroli Skarbowej. Z dniem 15 grudnia 2015 Urząd Kontroli Skarbowej wszczął postępowanie kontrolne w zakresie deklarowania podatku od towarów i usług za m-c czerwiec 2011 r. odnosząc się w ten sposób do tez zawartych w decyzji Dyrektora Izby Skarbowej w Białymstoku. Do dnia publikacji półrocznego skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2016 r. czynności kontrolne nie zostały zakończone.

Rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy i instytucje, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone znacznymi odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat.. Obecnie trudno jest określić wpływ toczących się (w szczególności aktualnie przeprowadzanych w Norwegii) i potencjalnych postępowań na wyniki i działalność Grupy, ryzyko podatkowe zarówno w Polsce jak i na rynkach zagranicznych występuje i traktujemy je jako typowe w prowadzonej działalności gospodarczej. Grupa ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz usług audytorskich a także kancelarii prawnych.

## 4.15. Długoterminowe kontrakty budowlane

### 4.15.1. Długoterminowe kontrakty budowlane

<b>UJAWNIECIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH</b>	<b>30-06-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Planowane przychody z bieżących projektów	2 717 888 668,73	2 788 741 017,54
Planowane koszty z bieżących projektów	2 580 177 120,31	2 651 010 623,11
<b>Planowana marża na bieżących projektach</b>	<b>137 711 548,42</b>	<b>137 730 394,43</b>
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 020 140 098,20	1 309 324 550,41
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	965 138 208,09	1 247 885 362,15
<b>Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat</b>	<b>55 001 890,11</b>	<b>61 439 188,26</b>
<b>Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach</b>	<b>82 709 658,31</b>	<b>76 291 206,17</b>
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	60,06%	55,39%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	988 933 373,43	1 271 421 896,02
<b>Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę</b>	<b>67 614 918,71</b>	<b>53 749 420,83</b>
<b>Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę</b>	<b>36 637 972,01</b>	<b>19 626 696,24</b>
- w tym dotyczące planowanej straty	229 778,07	3 779 929,80
<b>Otrzymaone zaliczki na realizowane kontrakty</b>	<b>49 336 285,06</b>	<b>52 124 539,35</b>

### 4.15.2. Zaliczki otrzymane

<b>ZALICZKI OTRZYMANE</b>	<b>30-06-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Zaliczki na realizowane kontrakty	49 336 285,06	52 124 539,35
Wpłaty na lokale w działalności deweloperskiej	3 624 190,76	14 403 330,93
<b>Ogółem</b>	<b>52 960 475,82</b>	<b>66 527 870,28</b>

## 4.16. Kaucje z tytułu umów budowlanych

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>STAN NA DZIEŃ</b>	
	<b>30-06-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	35 924 690,39	35 419 224,84
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	26 579 786,58	19 933 102,95
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto</b>	<b>62 504 476,97</b>	<b>55 352 327,79</b>
Odpis aktualizacyjny należności z tytułu kaucji	1 614 991,06	1 614 991,06
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto</b>	<b>64 119 468,03</b>	<b>56 967 318,85</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	38 058 088,98	37 908 166,47
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	31 212 935,52	33 138 242,82
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom</b>	<b>69 271 024,50</b>	<b>71 046 409,29</b>
<b>STAN DYSKONTA</b>	<b>30-06-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	1 610 656,29	1 874 831,60
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	4 631 881,08	4 360 763,47

Wpływ dyskonta z tytułu kaucji gwarancyjnych na rachunek zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2016 do 30-06-2016	01-01-2015 do 30-06-2015
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-501 494,10	-604 750,29
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	-945 520,88	-1 079 837,19
<b>Ogółem korekta marży brutto</b>	<b>444 026,78</b>	<b>475 086,90</b>
Korekta przychodów finansowych	823 107,40	320 352,46
Korekta kosztów finansowych	676 757,80	1 030 946,00
Podatek odroczony rozpoznany od korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	-51 118,00	-6 237,00
Podatek odroczony rozpoznany od korekt - należności z tytułu kaucji	-61 106,00	54 035,00
<b>Wpływ netto na rachunek zysków i strat</b>	<b>478 152,38</b>	<b>-187 708,64</b>

Na 30 czerwca 2016 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 35,02% (dla jednego projektu 10,43%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2015 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 36,18% (dla jednego projektu 11,00%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

## 4.17. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2016

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	376 186 686,86	36 003 510,24	54 168 084,91	67 356 809,68	-32 164 549,32	501 550 542,37
sprzedaż zewnętrzna	345 946 474,42	34 079 173,36	54 168 084,91	67 356 809,68	-	501 550 542,37
sprzedaż na rzecz innych segmentów	30 240 212,44	1 924 336,88	-	-	-32 164 549,32	-
Koszt sprzedaży	353 875 710,53	36 416 410,01	44 860 299,78	66 503 216,77	-32 574 937,74	469 080 699,35
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>22 310 976,33</b>	<b>- 412 899,77</b>	<b>9 307 785,13</b>	<b>853 592,91</b>	<b>410 388,42</b>	<b>32 469 843,02</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	5,93%	-1,15%	17,18%	1,27%	-1,28%	6,47%
Koszty sprzedaży			x			2 716 999,42
Koszty zarządu			x			15 659 122,61
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			1 379 006,08
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>15 472 727,07</b>
Przychody finansowe			x			9 941 967,75
w tym: przychody odsetkowe	738 763,23	500,22	1 272 435,72	133 427,82		2 145 126,99
instrumenty pochodne	1 691 824,44			957 803,40		2 649 627,84
Koszty finansowe			x			7 438 288,13
w tym: koszty odsetkowe	236 086,74	396 227,87	2 131 914,44	26 792,51		2 791 021,56
instrumenty pochodne	2 970 384,27			356 500,61		3 326 884,88
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						117 242,49
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>18 093 649,18</b>
Podatek dochodowy			x			3 935 970,84
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>14 157 678,34</b>

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	265 232 121,07	92 226 497,42	205 100 660,36	87 728 248,60	650 287 527,45
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	110 651 329,57
<b>Razem aktywa</b>	<b>265 232 121,07</b>	<b>92 226 497,42</b>	<b>205 100 660,36</b>	<b>87 728 248,60</b>	<b>760 938 857,02</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	217 850 780,65
Zobowiązania	286 757 561,32	44 241 244,55	113 371 095,88	61 464 174,39	505 834 076,14
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	37 254 000,23
<b>Razem pasywa</b>	<b>286 757 561,32</b>	<b>44 241 244,55</b>	<b>113 371 095,88</b>	<b>61 464 174,39</b>	<b>760 938 857,02</b>
Amortyzacja	829 453,56	2 143 073,57	84 701,01	1 102 057,81	4 159 285,95

## Stan na dzień 31.12.2015

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	243 181 864,32	86 638 621,95	210 387 511,46	66 498 392,83	606 706 390,56
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	160 016 466,23
<b>Razem aktywa</b>	<b>243 181 864,32</b>	<b>86 638 622,95</b>	<b>210 387 511,46</b>	<b>66 498 392,83</b>	<b>766 722 856,79</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	217 202 516,60
Zobowiązania	306 762 342,74	30 203 433,54	82 294 753,99	62 859 646,46	482 120 176,73
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	67 400 163,46
<b>Razem pasywa</b>	<b>306 762 342,74</b>	<b>30 203 433,54</b>	<b>82 294 753,99</b>	<b>62 859 646,46</b>	<b>766 722 856,79</b>
Amortyzacja	1 632 807,97	3 370 247,50	564 178,01	2 306 467,86	7 873 701,34



## SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2015

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	460 214 552,95	53 428 820,76	25 074 476,92	64 356 952,82	- 28 287 373,60	574 787 429,85
sprzedaż zewnętrzna	433 315 270,08	52 040 730,03	25 074 476,92	64 356 952,82	-	574 787 429,85
sprzedaż na rzecz innych segmentów	26 899 282,87	1 388 090,73	-	-	- 28 287 373,60	-
Koszt sprzedaży	444 179 958,86	49 775 285,22	23 255 637,73	57 443 312,75	- 26 285 040,23	548 369 154,33
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>16 034 594,09</b>	<b>3 653 535,54</b>	<b>1 818 839,19</b>	<b>6 913 640,07</b>	<b>- 2 002 333,37</b>	<b>26 418 275,52</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	3,48%	6,84%	7,25%	10,74%	7,08%	4,60%
Koszty sprzedaży			x			2 860 134,72
Koszty zarządu						13 414 112,17
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			2 683 639,90
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>12 827 668,53</b>
Przychody finansowe			x			4 835 413,95
w tym przychody odsetkowe	925 037,62	348 170,39	544 636,76	1 670,69		1 819 515,46
instrumenty pochodne	209 270,73			1 865 978,66		2 075 249,39
Koszty finansowe			x			3 974 301,74
w tym koszty odsetkowe	778 235,61	94 080,62	874 767,43	56 882,26		1 803 965,92
instrumenty pochodne	- 304 535,36			- 172 563,94		- 477 099,30
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 6 134,32
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>13 682 646,42</b>
Podatek dochodowy			x			3 618 162,90
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>10 064 483,52</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	249 063 238,66	90 992 860,16	180 761 628,64	96 267 373,24	617 085 100,70
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	109 653 118,40
<b>Razem aktywa</b>	<b>249 063 238,66</b>	<b>90 992 860,16</b>	<b>180 761 628,64</b>	<b>96 267 373,24</b>	<b>726 738 219,10</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	207 129 473,10
Zobowiązania	299 238 728,37	34 019 540,71	51 507 292,04	55 066 726,97	439 832 288,09
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	79 776 457,91
<b>Razem pasywa</b>	<b>299 238 728,37</b>	<b>34 019 540,71</b>	<b>51 507 292,04</b>	<b>55 066 726,97</b>	<b>726 738 219,10</b>
Amortyzacja	794 808,75	1 592 860,96	101 623,91	1 148 805,89	3 638 099,51

Koszt uzyskania informacji o przychodach od klientów zewnętrznych dla poszczególnych produktów i usług wchodzących w skład segmentów wiąże się z nadmiernym kosztem ich pozyskania.

Informacje o obszarach geograficznych:

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwale*	
	okres zakończony 30-06-2016	okres zakończony 30-06-2015	stan na dzień 30-06-2016	stan na dzień 31-12-2015
<b>KRAJ</b>	413 358 013,19	428 682 904,32	64 142 233,55	56 147 652,44
<b>EKSPORT, w tym:</b>	88 192 529,18	146 104 525,53	31 731 233,02	30 275 502,45
<b>Skandynawia</b>	61 572 744,93	64 147 612,56	31 258 152,23	29 551 934,58
<b>w tym: Norwegia</b>	61 572 744,93	64 147 612,56	31 258 152,23	29 551 934,58
<b>WNP (Rosja, Białoruś)</b>	16 787 349,09	66 994 612,58	237 138,39	413 756,32
<b>Niemcy</b>	9 832 435,16	14 842 286,76	235 942,40	309 811,55
<b>Razem</b>	<b>501 550 542,37</b>	<b>574 787 429,85</b>	<b>95 873 466,57</b>	<b>86 423 154,89</b>

\* aktywa trwałe – tj. rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne, środki trwałe w budowie, prawo wieczystego użytkowania gruntów

Grupa w okresie od 01 stycznia 2016 do 30 czerwca 2016 roku uzyskała od dwóch klientów przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami na wartość:

Klienta	Przychód od jednego klienta przekraczający 10 % przychodów Grupy ogółem
1	113 042 198,30
2	65 389 091,91
<b>Razem</b>	<b>178 431 290,21</b>

Grupa w okresie od 01 stycznia 2015 do 30 czerwca 2015 roku uzyskała od dwóch klientów przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami na wartość:

Klienta	Przychód od jednego klienta przekraczający 10 % przychodów Grupy ogółem
1	76 879 841,64
2	70 741 432,45
<b>Razem</b>	<b>147 621 274,09</b>

## 4.18. Zysk (strata) na jedną akcję

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.06.2016	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2016-30.06.2016	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych na dzień 30.06.2015	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2015 - 30.06.2015	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00

## 4.19. Połączenia jednostek gospodarczych

W dniu 05.01.2016 r. UNIDEVELOPMENT S.A. nabyła akcje zwykłe z nowej emisji w Monday Development SA, z siedzibą w Poznaniu. W wyniku tego połączenia UNIDEVELOPMENT S.A. posiada 10.000.000 akcji o wartości 1.400.000,00 złotych co stanowi 92,69% kapitału własnego nabytej spółki. Akcje objęto w formie gotówkowej. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development S.A. jest działalność developerska.

**WSTĘPNE ROZLICZENIE POŁĄCZENIA MONDAY DEVELOPMENT S.A.**

	<b>Jednostka przejmująca</b>	UNIDEVELOPMENT S.A.
	<b>Jednostka przejmowana</b>	MONDAY DEVELOPMENT S.A.
	<b>Dzień przejęcia kontroli</b>	05.01.2016
	<b>Forma płatności za udziały</b>	gotówka
<b>Lp.</b>	<b>Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe</b>	<b>Wartość godziwa na dzień przejęcia</b>
	<b>AKTYWA</b>	
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	-
II.	Pozostałe aktywa trwałe	2 900 881,00
III.	Zapasy	-
IV.	Należności	322 935,29
IV.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 131,67
V.	Pozostałe aktywa obrotowe	116 001,00
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>3 368 948,96</b>
	<b>ZOBOWIĄZANIA</b>	
I.	Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	10 750 563,39
II.	Przychody przyszłych okresów	-
	<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>	<b>10 750 563,39</b>
	Nabyty udział w kapitale własnym %	90,49
	<b>CENA NABYCIA</b>	<b>1 400 000,00</b>
	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	-701 991,53
	Rezerwa/aktywa z tytułu podatku odroczonego	-
	<b>Wartość firmy</b>	<b>8 079 622,90</b>
	<b>Zysk z tytułu okazynego nabycia</b>	

Od dnia przejęcia kontroli do 30.06.2016 roku Monday Development S.A. wykazała przychody ze sprzedaży w wysokości 473,9 tys. złotych i osiągnęła zysk netto w wysokości 364,5 tys. złotych.

## 4.20. Utrata kontroli

W dniu 12 maja 2016 r. pomiędzy Unidevelopment S.A., a Murapol Projekt sp. z o.o. PP sp. k. , przy udziale UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (UNIDE FIZ) i Wola House Sp. z o.o. została zawarta umowa sprzedaży wszystkich udziałów w Wola House Sp. z o.o. wraz z subrogacją zobowiązań tej Spółki.

Na podstawie Umowy Kupujący nabył wszystkie udziały w Wola House Sp. z o.o.. W ramach rozliczenia transakcji uzyskane wpływy zostaną rozdysponowane pomiędzy Unidevelopment S.A. oraz UNIDE FIZ w związku z rozliczeniem pożyczek udzielonych przez ten podmiot na rzecz Wola House Sp. z o.o. na zasadach określonych w treści Umowy. Przeniesienie prawa własności udziałów na rzecz Kupującego nastąpiło w dniu zawarcia Umowy. Umowa nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych. Pozostałe istotne warunki Umowy nie odbiegają jednocześnie od warunków standardowych dla tego typu transakcji.

Wola House Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu o powierzchni ok. 0,56 ha zlokalizowanej w Warszawie przy Al. Prymasa Tysiąclecia. Pierwotnie na nieruchomości Wola House Sp. z o.o. miała samodzielnie realizować inwestycję w postaci budowy budynku biurowego. Do dnia zawarcia Umowy nie została rozpoczęta realizacja prac budowlanych w ramach projektu. Ze względu na to, że realizacja ww. inwestycji odbiega od aktualnej koncepcji rozwoju działalności deweloperskiej Grupy Kapitałowej UNIBEP na rynku warszawskim, podjęta została decyzja o rezygnacji z jej realizacji i sprzedaży udziałów w Wola House podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej UNIBEP.

Na transakcji sprzedaży udziałów w Wola House Sp. z o.o. osiągnięto wynik skonsolidowany -402 056,10zł. Sprzedana Spółka prezentowana była w segmencie działalność developerska.

## 4.21. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

### Jednostki powiązane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	30-06-2016	31-12-2015	30-06-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, wspólnie kontrolowane i stowarzyszone	38 981 089,77	13 548 668,87	23 820 375,12	9 235 966,68
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>38 981 089,77</b>	<b>13 548 668,87</b>	<b>23 820 375,12</b>	<b>9 235 966,68</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	30-06-2016	31-12-2015	30-06-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, wspólnie kontrolowane i stowarzyszone	309 451 952,70	318 792 643,92	145 552 364,08	161 070 389,69
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>309 451 952,70</b>	<b>318 792 643,92</b>	<b>145 552 364,08</b>	<b>161 070 389,69</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone, weksle		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	30-06-2016	31-12-2015	30-06-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, wspólnie kontrolowane i stowarzyszone	103 496 067,89	121 012 857,04	57 558 180,04	53 495 478,53
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>103 496 067,89</b>	<b>121 012 857,04</b>	<b>57 558 180,04</b>	<b>53 495 478,53</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	30-06-2016	30-06-2015	30-06-2016	30-06-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, wspólnie kontrolowane i stowarzyszone	75 044 252,81	31 486 691,67	35 145 019,82	27 222 907,18
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>75 044 252,81</b>	<b>31 486 691,67</b>	<b>35 145 019,82</b>	<b>27 222 907,18</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	30-06-2016	30-06-2015	30-06-2016	30-06-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, wspólnie kontrolowane i stowarzyszone	74 100,21	-11 081,79	136 198,96	-6 049,90
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>74 100,21</b>	<b>-11 081,79</b>	<b>136 198,96</b>	<b>-6 049,90</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	30-06-2016	30-06-2015	30-06-2016	30-06-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, wspólnie kontrolowane i stowarzyszone	7 291 458,16	5 667 787,05	1 909 732,60	2 984 956,52
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>7 291 458,16</b>	<b>5 667 787,05</b>	<b>1 909 732,60</b>	<b>2 984 956,52</b>

### Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki i osoby i podmioty blisko z nimi związane:

#### Wynagrodzenia Zarządu:

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2015 r. wypłacona w 2016 r.	Razem
Gołąbicki Leszek Marek	240 000,00	698 425,35	938 425,35
Kiszycki Sławomir	210 000,00	698 425,35	908 425,35
Drobek Marcin Piotr	180 000,00	465 616,90	645 616,90
Piotrowski Jan	180 000,00	413 314,73	593 314,73
<b>Razem:</b>	<b>810 000,00</b>	<b>2 275 782,33</b>	<b>3 085 782,33</b>

## Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej:

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Mikołuszko Jan	270 000,00	-	270 000,00
Skowrońska Beata Maria	67 451,61	-	67 451,61
Stajkowski Wojciech Jacek	37 451,61	18 000,00	55 451,61
Bełdowski Jarosław	25 451,61	-	25 451,61
Kołosowski Michał	25 451,61	-	25 451,61
Markowski Paweł	25 451,61	-	25 451,61
<b>Razem:</b>	<b>451 258,05</b>	<b>18 000,00</b>	<b>469 258,05</b>

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2016 dokonano zakupów od osób i podmiotów blisko związanych z Zarządem i Radą Nadzorczą na łączną kwotę: 54,3 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 219,5 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 43,0 tys. zł., wynagrodzenie – 82,9 tys. zł.

## 4.22. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	30-06-2016	30-06-2015
<b>Wartość w cenie nabycia</b>	<b>9 895 000,00*</b>	<b>3 305 000,00</b>
Udział w zyskach/(stratach) bieżących	117 242,49	-6 134,32
Zmiana metody konsolidacji	4 334,67	4 334,67
Udział w zyskach/(stratach) – lata ubiegłe	91 685,60	- 430 716,76
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>10 108 262,76</b>	<b>2 872 483,59</b>

\* uwzględnia skutki utraty współkontroli

W okresie od 01.01.2016 - 30.06.2016 Unidevelopment S.A. wniosła do Smart City Sp. z o.o. Sp.k.. kolejną ratę wkładu pieniężnego w kwocie 1.000.000,00 zł. Do 30.06.2016r. wniesiony wkład to 7 530 000,00 złotych. Po dniu bilansowym dokonano kolejnych wpłat do kwoty 11 030 000,00 złotych.

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 30 czerwca 2016r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w zyskach, stratach/udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		30-06-2016	30-06-2015
Junimex Development 7 Sp. z o. o. Sp. .k.	Warszawa/Polska	95,68%	48,81%
Junimex Development 7 Sp. z o. o.	Warszawa/Polska	48,82%	48,82%
Seljedalen AS	Ranheim / Norwegia	50%	50%
Smart City Sp. z o. o Sp. k .	Warszawa/Polska	48,82%	48,82%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus/Norwegia	50%	-

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności:

Aktywa		Zobowiązania i rezerwy	
30-06-2016	31-12-2015	30-06-2016	31-12-2015
179 209 264,07	101 464 593,09	140 985 217,35	64 423 589,10
Przychody ze sprzedaży		Zysk / (strata) netto	
30-06-2016	30-06-2015	30-06-2016	30-06-2015
248 947,67	-	283 708,70	-12 554,32

Na 30.06.2016 r. zobowiązania warunkowe w stosunku do spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 22 567 314,90 zł.

Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności:

	30-06-2016	30-06-2015
Udział w zyskach	117 242,49	-
Udział w stratach	-	6 134,32
<b>Ogółem</b>	<b>117 242,49</b>	<b>- 6 134,32</b>

## 4.23. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 30 maja 2016 r. UNIBEP S.A. wykupiła 110.000 obligacji serii B2 o łącznej wartości 11.000.000 zł, co stanowiło 100% emisji. Wykupu dokonano w terminie zapadalności obligacji.

Na dzień 30.06.2016 r. GRUPA UNIBEP S.A. posiada wyemitowane obligacje na łączną wartość nominalną 57.371.700 zł.

Po dniu bilansowym / 8 lipca 2016r./ UNIBEP S.A. wyemitowała 300.000 obligacji serii D o łącznej wartości 30.000.000 zł z terminem zapadalności 8 lipca 2019 r. Są to obligacje kuponowe, zwykłe na okaziciela. Kupon odsetkowy będzie naliczany co pół roku odrębnie dla każdego okresu odsetkowego i wypłacany w każdym dniu płatności odsetek.

## 4.24. Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda

Informacje dotyczące wypłaty dywidendy zostały omówione w p-cie 6.4. Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2016r.

## 4.25. Zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek Grupy UNIBEP na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek. Gwarancje udzielane zleceniodawcom Grupy UNIBEP stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	30-06-2016	31-12-2015
<b>NALEŻNOŚCI WARUNKOWE</b>	<b>47 620 382,33</b>	<b>44 120 099,46</b>
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>47 620 382,33</b>	<b>44 120 099,46</b>
- otrzymane gwarancje*	47 575 870,98	44 120 099,46
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	44 511,35	-
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>368 167 858,73</b>	<b>308 471 160,99</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>131 537 522,69</b>	<b>82 510 394,81</b>
- udzielone poręczenia	92 435 804,99	79 510 394,81
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	-	3 000 000,00
- udzielone gwarancje	39 101 717,70	-
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>236 630 336,04</b>	<b>225 960 766,18</b>
- sprawy sporne	25 704 616,10	27 228 944,83
- udzielone gwarancje	206 778 787,94	195 171 013,87
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	2 146 932,00	2 146 932,00
- udzielone poręczenia	2 000 000,00	1 413 875,48

\* bez gwarancji zwrotu zaliczki



## SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UNIBEP za rok 2015 i I kwartał 2016 roku nastąpiły następujące zmiany:

□ W sprawie z powództwa UNIBEP S.A. przeciwko Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach podjęte w czerwcu 2013 r. próby mediacyjne nie doprowadziły do porozumienia stron i w związku z tym UNIBEP S.A. złożyła w sierpniu 2013 r. pozew w tej sprawie na kwotę 1.223,8 tys. zł. Sprawa pozostaje na etapie sądu I Instancji. Sąd wydał decyzję o dopuszczeniu opinii biegłego w przedmiocie ustalenia kosztów. Na rozprawie w dniu 16 lutego 2016 r. nie doszło do rozstrzygnięcia. Sąd powołał kolejnego biegłego. Została wydana opinia korzystna dla UNIBEP S.A. Termin rozprawy wyznaczony na 20 września 2016 r. Poprzedni termin odroczony ze względu na nieobecność pełnomocnika Filharmonii.

□ Orco Enterprise Sp. z o.o.- uruchomiła wypłatę kwoty 526 tys. złotych z gwarancji bankowej usunięcia wad i usterek. UNIBEP S.A. złożył pozew do Arbitrażu Gospodarczego w Warszawie. W dniu 30 czerwca 2016 r. zawarto ugodę, na podstawie której Orco zapłaciło UNIBEP S.A. 445.898,20 zł.

□ EG BYGG OSLO AS (aktualna nazwa Eiendomsgruppen Oslo AS) - W dniu 12 lutego 2016 r. Sąd apelacyjny wydał wyrok w sprawie. Zasądził od inwestora na rzecz UNIBEP S.A. kwotę 1.840 tys. NOK wraz z odsetkami od dnia 6 czerwca 2012 r. – łącznie około 2.323 tys. NOK. Wyrok się uprawomocnił. Po zamknięciu spraw z towarzystwami ubezpieczeniowymi, UNIBEP S.A. podejmie decyzję o wystąpieniu na drogę sądową przeciwko wykonawcy instalacji tryskaczowej (firma Rzońca) o naprawę szkody związanej z awarią.

Ponadto trwają procesy sądowe z firmą Rzońca na łączną kwotę 385 tys. zł w związku z tym że UNIBEP S.A. zatrzymała kwotę należną Podwykonawcy na poczet roszczeń Inwestora.

□ Agathon Borgen AS –W dniu 11 marca 2014 r. UNIBEP S.A. złożył pozew przeciwko Inwestorowi o zapłatę kwoty 4.086 tys. NOK.

W maju 2014 r. Inwestor wniósł do sądu powództwo wzajemne o zapłatę 10.278 tys. NOK netto z tytułu zastępczego usuwania usterek po wstrzymaniu prac UNIBEP S.A. na placu budowy. Roszczenia te zostały przez Spółkę odrzucone na etapie jeszcze przed sądownym 18 sierpnia 2014 r. UNIBEP S.A. złożył odpowiedź na pozew Inwestora. Pisma procesowe zostały złożone.

W maju 2016 r. roszczenie UNIBEP S.A. zostało zwiększone o kwotę 3.600 tys. NOK Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony. Prawnicy przewidują, że rozprawa sądowa rozpocznie się prawdopodobnie na początku 2017 r.

□ Jessheim Bolig og Naering AS - W dniach 29 lutego -18 marca 2016 r. odbyła się rozprawa przed sądem I instancji. W dniu 15 lipca 2016 r. sąd I instancji ogłosił wyrok w sprawie, niekorzystny dla UNIBEP S.A. (zasądził od UNIBEP S.A. na rzecz Jessheim Bolig og Naering AS 23.706 tys. NOK wraz z odsetkami i kosztami postępowania oraz zasądził od Jessheim Bolig og Naering AS na rzecz UNIBEP S.A. 7.930 tys. NOK wraz z odsetkami. Wyrok jest nieprawomocny. UNIBEP S.A. złoży apelację od wyroku we wrześniu 2016 r. Uzasadnienie wyroku, w kontekście wysokości roszczeń, powagi stawianych UNIBEP S.A. zarzutów i skutków wyroku, jest bardzo lakoniczne, a tym samym argumentacja sądu nie daje się zweryfikować. Sąd uznał, że UNIBEP S.A. dopuścił się nieprawidłowości przy realizacji wszystkich budynków w ramach dwóch projektów, jednakże nie przytoczył ani faktów, ani dowodów, na podstawie których dokonał takiej oceny. Uzasadnienie sądu dotyczące tych poważnych nieprawidłowości sprowadza się do kilku ogólnikowych zdań. Zgodnie z prawem norweskim uzasadnienie powinno wskazywać na konkretne fakty i zdarzenia, które w ocenie sądu przemawiają za uznaniem odpowiedzialności UNIBEP S.A. za skutki tych nieprawidłowości, a także wyjaśnienie związku przyczynowego między zaistnieniem tych faktów, a uznaniem odpowiedzialności UNIBEP S.A.

Norweska Kancelaria Prawna reprezentująca UNIBEP S.A. przewiduje, że w sądzie drugiej instancji uda się uzyskać wynik korzystny dla UNIBEP S.A.

□ Żądanie inwestora galerii Alfa w Białymstoku. 7października 2015 r. wpłynął pozew A-JWK Management Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 200 tys. zł z tytułu usterek występujących na obiekcie Galerii Alfa. UNIBEP S.A. kwestionuje zasadność pozwu. W związku z tym w listopadzie 2015 r. została złożona odpowiedź na pozew. Rozprawa wyznaczona na 15 września 2016 r.

□ Żądanie inwestora LC Corp. W dniu 22 października 2015 r. wpłynął pozew o zapłatę 1.249 tys. zł wniesiony przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. PROJEKT 6 Spółka Komandytowa z tytułu usterek występujących na obiekcie zrealizowanym przez UNIBEP S.A. przy ul. Powstańców 33 w Ząbkach. W grudniu 2015 r. złożona została odpowiedź na pozew. UNIBEP S.A. nie uznaje roszczenia co do zasady

jak i co do kwoty. Do 15 marca 2016 r. sprawa była skierowana do mediacji. Mediacja nie doszła do skutku. Rozprawa wyznaczona na 10 stycznia 2017 r.

□ Żądania kilku podwykonawców norweskich – łączna kwota żądań to 2 677 tys. NOK. Żądania te UNIBEP S.A. uznaje za niezasadne z powodu przedawnienia lub rozliczenia ryczałtowej formy wynagrodzenia. W dużej mierze UNIBEP S.A. posiada korzystne opinie norweskich radców prawnych.

□ Postępowanie administracyjne przy udziale spółki Unidevelopment S.A. prowadzone przed Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Targówek. Na skutek wniesionego odwołania, decyzją z dnia 18 listopada 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło w całości zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia. W dniu 23 grudnia 2015 r. została na przedmiotową decyzję wniesiona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2016 Sąd oddalił skargę Unidevelopment S.A. W dniu 1 lipca 2016 r. została złożona przez Unidevelopment S.A. skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie.

□ Postępowanie administracyjne wobec Budrex-Kobi Sp. z o.o. prowadzone przez Starostę Augustowskiego w sprawie ustalenia podwyższonej opłaty w kwocie 624 tys. zł za działalność wykonywaną bez wymaganej koncesji. Spółka wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach. Kolegium uchyliło rozstrzygnięcie Organu I instancji. Spółka zaskarżyła decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku w zakresie uzasadnienia decyzji. Wyrokiem WSA z dnia 28 kwietnia 2016 r. skarga została oddalona. W dniu 27 czerwca 2016 r. Spółka złożyła skargę kasacyjną do naczelnego Sądu Administracyjnego.

□ Spór sądowy toczący się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pomiędzy Wola House Sp. z o.o. oraz Gminą m.st. Warszawa o podwyższenie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów. Postępowanie sądowe jest kontynuowane przez spółkę Wola House Sp. z o.o., która na skutek sprzedaży 100 % udziałów przez jedyne go wspólnika tj. spółkę Unidevelopment S.A. do podmiotu trzeciego, nie należy już do grupy kapitałowej Unidevelopment. Wyżej opisana transakcja sprzedaży udziałów miała miejsce w dniu 12 maja 2016 r. (RB16/2016). W jej wyniku występuje potencjalne zobowiązanie spółki Unidevelopment S.A. do zapłaty kwoty z tytułu podwyższonej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki o numerze ew..27/2 za okres sprzed dnia zawarcia ww. umowy w przypadku ustalenia takiej podwyżki przez Sąd Okręgowy w Warszawie wobec Woli House Sp. z o.o.. Zobowiązanie do zapłaty ww. podwyższonej opłaty za użytkowanie wieczyste korzysta z poręczenia do kwoty 2 mln zł, udzielonego przez Unidevelopment S.A. na zabezpieczenie zobowiązań spółki Wola House Sp. z o.o. powstałych przed dniem zawarcia ww. umowy i niewskazanych wprost w tej umowie.

W zakresie pozostałych spraw spornych, sądowych lub czynności wyjaśniających nie nastąpiły istotne zmiany a działania organów publicznych i administracyjnych (w tym na rynkach zagranicznych) na bazie posiadanych informacji nie skutkują na dzień dzisiejszy wprost możliwością skierowania spraw na drogę sądową.

Suma pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 30.06.2016 r. na kwotę 719 tys. zł.

Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

## 4.26. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Stan na dzień 30-06-2016r.

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
<b>Klasy instrumentów finansowych</b>						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	240 100,00	-	-	-	-	<b>240 100,00</b>
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	62 504 476,97	-	-69 271 024,50	<b>-6 766 547,53</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	220 219 394,60	-	-	<b>220 219 394,60</b>
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	-	67 614 918,71	-	-	<b>67 614 918,71</b>
Pożyczki udzielone	-	-	57 334 580,01	-	-	<b>57 334 580,01</b>
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-9 008,90	-	<b>-9 008,90</b>
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-10 432 810,03	-	884 837,06	-	<b>-9 547 972,97</b>
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-84 030 998,13	<b>-84 030 998,13</b>
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-	-36 637 972,01	<b>-36 637 972,01</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-209 102 071,00	<b>-209 102 071,00</b>
	<b>240 100,00</b>	<b>-10 432 810,03</b>	<b>407 673 370,29</b>	<b>875 828,16</b>	<b>-399 042 065,64</b>	<b>-685 577,22</b>

\* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2015r.

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa / zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Aktywa / zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
<b>Klasy instrumentów finansowych</b>						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2 651 187,52	-	-	-	-	<b>2 651 187,52</b>
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	55 352 327,79	-	-71 046 409,29	<b>-15 694 081,50</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	182 521 049,41	-	-	<b>182 521 049,41</b>
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	-	53 749 420,83	-	-	<b>53 749 420,83</b>
Pożyczki udzielone	-	-	39 571 814,78	-	-	<b>39 571 814,78</b>
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-100 844,73	-	<b>-100 844,73</b>
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-2 092 090,02	-	1 924 313,70	-	<b>-167 776,32</b>
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-79 167 494,33	<b>-79 167 494,33</b>
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-	-19 626 696,24	<b>-19 626 696,24</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-236 615 834,51	<b>-236 615 834,51</b>
	<b>2 651 187,52</b>	<b>-2 092 090,02</b>	<b>331 194 612,81</b>	<b>1 823 468,97</b>	<b>-406 456 434,37</b>	<b>-72 879 255,09</b>

\* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartości godziwe nie różnią się od bilansowych.

**Aktywa i zobowiązania wyceniane w wartości godziwej**

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	30-06-2016			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Nieruchomość inwestycyjna*	-	1 714 284,83	-	1 714 284,83
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
<b>Razem</b>	-	<b>1 714 284,83</b>	-	<b>1 714 284,83</b>

\* Nieruchomość inwestycyjna została wyceniona przez rzeczoznawcę w podejściu porównawczym, metodą korygowanej ceny średniej.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	31-12-2015			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Nieruchomość inwestycyjna*	-	1 714 284,83	-	1 714 284,83
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
<b>Razem</b>	-	<b>1 714 284,83</b>	-	<b>1 714 284,83</b>

\* Nieruchomość inwestycyjna została wyceniona przez rzeczoznawcę w podejściu porównawczym, metodą korygowanej ceny średniej.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	30-06-2016			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	9 008,90	-	9 008,90
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	9 547 972,97	-	9 547 972,97
<b>Razem</b>	-	<b>9 556 981,87</b>	-	<b>9 556 981,87</b>

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	31-12-2015			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	100 844,73	-	100 844,73
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	167 776,32	-	167 776,32
<b>Razem</b>	-	<b>268 621,05</b>	-	<b>268 621,05</b>

## Pochodne instrumenty finansowe

Walutowe kontrakty terminowe	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	30-06-2016	31-12-2015	30-06-2016	31-12-2015
- wyceniane przez wynik finansowy	-	-	-	-
Forward	-	-	-	-
Opcja	-	-	-	-
IRS	-	-	9 008,90	100 844,73
<b>RAZEM:</b>	-	-	<b>9 008,90</b>	<b>100 844,73</b>

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	30-06-2016	31-12-2015	30-06-2016	31-12-2015
- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Forward	-	-	9 547 972,97	167 776,32
<b>RAZEM:</b>	-	-	<b>9 547 972,97</b>	<b>167 776,32</b>

### Aktywa finansowe z tytułu pochodnych instrumentów finansowych wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	30-06-2016	31-12-2015
-poniżej 1 roku	-	-
-od 1 do 3 lat	-	-
-od 3 do 5 lat	-	-
<b>Razem:</b>	-	-

### Zobowiązania finansowe z tytułu pochodnych instrumentów finansowych wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	30-06-2016	31-12-2015
-poniżej 1 roku	5 861 800,52	156 693,96
-od 1 do 3 lat	3 695 181,35	111 927,09
-od 3 do 5 lat	-	-
<b>Razem:</b>	<b>9 556 981,87</b>	<b>268 621,05</b>

## 4.27. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w p-cie 3.2. Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2016r.

## 4.28. Struktura zatrudnienia:

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	W OKRESIE	
	01.01.-30.06.2016	01.01.-31.12.2015
Pracownicy umysłowi	649	626
Pracownicy fizyczni	501	475
<b>RAZEM</b>	<b>1150</b>	<b>1101</b>

# Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2015 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A. 18 maja 2016r.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A. i zatwierdzone do publikacji w dniu 25-08-2016 roku.

**Sporządziła****Zarząd UNIBEP SA****Krzyszyna Kobylińska**  
Główna Księgowa**Leszek Marek Gołąbicki**  
Prezes Zarządu**Sławomir Kiszycki**  
Wiceprezes Zarządu**Marcin Piotr Drobek**  
Członek Zarządu**Jan Piotrowski**  
Członek Zarządu







**Kontakt:**

UNIBEP SA, 17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19  
telefon: (48 85) 731 80 00 – recepcja, (48 85) 731 80 11 – sekretariat, (48 85) 730 70 64 – wybór tonowy nr. wew.  
fax: (48 85) 730 68 68

**[www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)**