



**SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2016 ROKU**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi  
Standardami Sprawozdawczości Finansowej

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	NOTA	31-12-2016	31-12-2015
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Środki trwałe	6.1	63 222 463,39	63 262 661,58
Wartości niematerialne	6.2	8 719 946,44	7 779 938,48
Środki trwałe w budowie	6.1	203 076,77	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6.3	7 986,00	7 986,00
Inwestycje w innych jednostkach	6.4	97 365 144,26	97 365 144,26
Inne długoterminowe aktywa finansowe	6.5	1 885 386,31	2 076 087,87
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	46 314 733,22	38 038 826,60
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.18	51 529 679,00	33 932 742,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	6.7	2 426 585,43	1 571 367,32
Pożyczki udzielone	6.13	60 017 255,54	37 788 443,82
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.12	1 950 907,63	1 934 289,31
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>333 643 163,99</b>	<b>283 757 487,24</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6.10	28 000 567,80	15 715 334,46
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.8	275 910 494,10	173 216 097,45
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	35 862 690,76	20 489 129,47
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	6.19	70 461 429,46	44 529 513,32
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		657 296,79	13 398,95
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.11	94 103 568,67	111 410 576,73
Pożyczki udzielone	6.13	17 694 866,46	17 591 782,83
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.12	11 077 115,96	8 270 716,13
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>533 768 030,00</b>	<b>391 236 549,34</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>867 411 193,99</b>	<b>674 994 036,58</b>

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)**

	NOTA	31-12-2016	31-12-2015
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	6.14	3 507 063,40	3 507 063,40
Pozostałe kapitały		190 468 467,35	186 885 572,54
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej		62 153 761,02	62 153 761,02
Zyski (straty) zatrzymane		20 750 160,19	16 452 160,92
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>214 725 690,94</b>	<b>206 844 796,86</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.15	68 317 515,81	36 371 607,09
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.16	1 187 539,45	1 142 685,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6.18	19 527 996,00	13 072 830,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	40 173 269,26	37 827 419,11
Przychody przyszłych okresów	6.21	235 672,85	471 337,90
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>129 441 993,37</b>	<b>88 885 879,10</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.17	307 425 810,90	206 658 674,83
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	34 319 789,80	33 098 898,06
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	6.19	37 177 694,17	23 403 267,30
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.15	11 541 883,17	19 397 404,01
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 999 383,00	7 515 125,49
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.16	126 630 665,33	88 997 937,02
Przychody przyszłych okresów	6.21	148 283,31	192 053,91
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>523 243 509,68</b>	<b>379 263 360,62</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>867 411 193,99</b>	<b>674 994 036,58</b>
Wartość księgową		214 725 690,94	206 844 796,86
Liczba akcji		35 070 634	35 070 634
Wartość księgową na akcję (w zł)		6,12	5,90

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

 Krystyna Kobylińska  
Główna Księgową

 Leszek Marek Gołbiewski  
Prezes Zarządu

 Sławomir Kiszycki  
Wiceprezes Zarządu

 Marcin Piotr Drobek  
Członek Zarządu

 Jan Piotrowski  
Członek Zarządu

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA OKRES	
		01-01-2016 do 31-12-2016	01-01-2015 do 31-12-2015
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6.23	1 166 914 685,04	1 167 084 372,41
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6.23	1 959 579,77	2 427 119,78
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>		<b>1 168 874 264,81</b>	<b>1 169 511 492,19</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6.24	1 106 964 094,38	1 118 629 164,40
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		1 933 269,28	2 245 352,85
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>59 976 901,15</b>	<b>48 636 974,94</b>
Koszty sprzedaży		327 227,31	1 873 461,54
Koszty zarządu		30 649 987,42	27 373 022,76
Pozostałe przychody operacyjne	6.25	9 165 880,49	7 184 078,83
Pozostałe koszty operacyjne	6.25	14 426 579,33	10 014 904,92
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>23 738 987,58</b>	<b>16 559 664,55</b>
Przychody finansowe	6.26	14 136 015,73	11 406 050,06
Koszty finansowe	6.26	10 531 930,55	4 087 444,59
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>27 343 072,76</b>	<b>23 878 270,02</b>
Podatek dochodowy	6.18	6 592 912,57	7 426 109,10
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>20 750 160,19</b>	<b>16 452 160,92</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>20 750 160,19</b>	<b>16 452 160,92</b>

B. POZOSTAŁE DOCHODY	ZA OKRES	
	01-01-2016 do 31-12-2016	01-01-2015 do 31-12-2015
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>20 750 160,19</b>	<b>16 452 160,92</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</b>		
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	-8 563 340,02	-2 811 610,02
<b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</b>		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	35 859,69	-40 066,00
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	1 620 222,00	541 818,00
<b>Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu</b>	<b>- 6 907 258,33</b>	<b>- 2 309 858,02</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>13 842 901,86</b>	<b>14 142 302,90</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	20 750 160,19	16 452 160,92
Zysk/strata netto	20 750 160,19	16 452 160,92
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,59	0,47
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,59	0,47
Łączne całkowite dochód:	13 842 901,86	14 142 302,90
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,39	0,40
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,39	0,40

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylńska  
Główna Księgową

Leszek Marek Gołąbicki  
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki  
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek  
Członek Zarządu

Jan Piotrowski  
Członek Zarządu

## UNIBEP SA

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej  
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w złotych)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
		Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Zysk (strata) bieżący netto
<b>01 STYCZNIA 2016 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>26 895 571,98</b>	-	<b>97 836 239,54</b>	<b>62 153 761,02</b>	-	<b>16 452 160,92</b>	<b>206 844 796,86</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	16 452 160,92	-16 452 160,92	-
- podział wyniku zgodnie z uchwałą	-	-	-	10 490 153,14	-	-10 490 153,14	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-5 962 007,78	-	<b>-5 962 007,78</b>
- utworzenie kapitału rezerwowego z przesunięcia z kapitału zapasowego na nabycie akcji własnych	-	-	35 000 000,00	-35 000 000,00	-	-	-	-
- suma dochodów całkowitych	-	-6 907 258,33	-	-	-	-	20 750 160,19	<b>13 842 901,86</b>
<b>31 grudnia 2016 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>19 988 313,65</b>	<b>35 000 000,00</b>	<b>73 326 392,68</b>	<b>62 153 761,02</b>	-	<b>20 750 160,19</b>	<b>214 725 690,94</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
		Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto		
<b>01 STYCZNIA 2015 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>29 205 430,00</b>	<b>89 775 149,44</b>	<b>62 153 761,02</b>	-	<b>13 321 685,20</b>	<b>197 963 089,06</b>	
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	13 321 685,20	-13 321 685,20	-
- podział wyniku zgodnie z uchwałą	-	-	8 061 090,10	-	-	-8 061 090,10	-	-
- podział wyniku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-5 260 595,10	-	<b>-5 260 595,10</b>
- suma dochodów całkowitych	-	-2 309 858,02	-	-	-	-	16 452 160,92	<b>14 142 302,90</b>
<b>31 grudnia 2015 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>26 895 571,98</b>	<b>97 836 239,54</b>	<b>62 153 761,02</b>	-	<b>16 452 160,92</b>	<b>206 844 796,86</b>	

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylńska  
Główna Księgowa

Leszek Marek Gołąbicki  
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki  
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek  
Członek Zarządu

Jan Piotrowski  
Członek Zarządu

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (w złotych)**

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	27 343 072,76	23 878 270,02
II. Korekty razem	-22 676 488,87	17 128 285,59
1. Amortyzacja	7 658 557,24	7 309 894,66
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 814 135,22	251 503,04
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-419 033,42	584 942,19
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-649 551,87	-10 254 307,46
5. Zmiana stanu rezerw	39 297 804,76	21 155 827,47
6. Zmiana stanu zapasów	-12 285 233,34	9 726 125,35
7. Zmiana stanu należności	-152 157 962,38	-17 537 345,95
8. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	118 108 304,83	22 960 547,48
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 659 913,73	-2 555 017,39
10. Inne korekty	419 547,58	638 554,59
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-18 174 873,32	-15 152 438,39
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>4 666 583,89</b>	<b>41 006 555,61</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-6 371 267,71	-2 554 861,38
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	598 742,55	2 878 698,22
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych ( w tym dopłaty do kapitału)	-200 000,00	-9 438 652,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	4 917 446,74	2 030 844,68
Pożyczki udzielone	-34 477 780,00	-55 937 238,25
Pożyczki spłacone	11 774 486,63	16 052 340,00
Pozostałe( w tym realizacja instrumentów zabezpieczających)	352 648,61	7 569 964,22
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-23 405 723,18</b>	<b>-39 398 904,51</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	30 000 000,00	30 000 000,00
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-16 768 819,42	-20 381 022,95
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-3 012 669,37	-2 563 724,43
Zapłacone odsetki	-2 578 931,89	-3 066 814,74
Wyplacone dywidendy	-5 962 007,78	-5 260 595,10
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>1 677 571,54</b>	<b>-1 272 157,22</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-17 061 567,75</b>	<b>335 493,88</b>
w tym:		
- różnice kursowe	57 546,81	-124 012,88
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>112 195 489,61</b>	<b>111 859 995,73</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>95 133 921,86</b>	<b>112 195 489,61</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	1 047 422,71	1 201 437,17

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

# 1. Informacje ogólne

## 1.1. Informacje o Spółce i jej działalności

UNIBEP S.A. powstała w wyniku szeregu przekształceń, które miały miejsce w latach 1950-2005. Do 25 września 1998 roku jednostka funkcjonowała najpierw jako przedsiębiorstwo państwowe, a później jako komunalne pod nazwą Bielskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Bielsku Podlaskim, które zostało przekształcone w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Miejskiej w Bielsku Podlaskim pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane BEP – akt notarialny repertorium nr 4073/98. Od 30 listopada 1999 roku w wyniku decyzji Zgromadzenia Wspólników zmieniono nazwę spółki na UNIBUD BEP Sp. z o.o. 26 listopada 2004 roku podjęta została uchwała o przekształceniu spółki UNIBUD BEP Sp. z o.o. w spółkę akcyjną. UNIBUD BEP Spółka Akcyjna zawiązana została 9 lutego 2005 roku – akt notarialny repertorium nr 492/2005. Data rejestracji Spółki w KRS 29 marzec 2005 r. Od 8 grudnia 2006 roku Spółka funkcjonuje pod nową nazwą UNIBEP S.A.

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.

1 września 2009 roku UNIBEP S.A. połączyła się z UNIHOUSE Sp. z o.o., nad którą sprawowała kontrolę od 2004 roku oraz z MAKBUD Sp. z o.o., w której nabyła 100% udziałów w lutym 2009 roku. Połączenie zostało dokonane w trybie art. 492 par.1 pkt. 1 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie całego majątku Spółek: UNIHOUSE i MAKBUD na Spółkę UNIBEP S.A.. Z uwagi na to, że UNIBEP S.A. posiadała 100% udziałów w Spółkach przejmowanych połączenie zostało przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego, w trybie wynikającym z postanowień art. 515 oraz 516 par. 6 KSH. Przejęte Spółki w strukturze organizacyjnej UNIBEP S.A. stanowią jej oddziały.

W dniu 01.09.2011 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie Sygn. Akt BI.XII Nr-Rej. KRS 008016/11/299 o połączeniu spółki Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmowana) ze spółką UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmująca). Organizacyjnie Spółka przejmowana została włączona do oddziału drogowego pod nazwą: Makbud Oddział UNIBEP S.A. w Łomży (obecnie Oddział Drogowy UNIBEP Spółki Akcyjnej w Łomży). Bardziej szczegółowa informacja o w/w połączeniach była umieszczana we wcześniej publikowanych rocznych sprawozdaniach Spółki.

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

### Okres prezentacji sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

## 1.2. Założenie kontynuacji działalności

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez UNIBEP S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIBEP S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

## 1.3. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE”.

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2016 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2015, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku. W 2016 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2016 r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016:

a) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 41 Rolnictwo : *Rośliny produkcyjne*

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)*

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych doprecyzowano, że metoda amortyzacji 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 wykaze, 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 złóż, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

c) Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: *Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach*

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*

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*

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) 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*



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

g) Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF

- 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 dotyczące 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 ujawnienia 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,

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

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

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku:

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

MSSF 9 wprowadzono nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

- b) MSSF 15 Przychody z umów z klientami – 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.

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

- a) 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.

- 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 odroczonech”.

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 odroczonech”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczonech”.

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonech” 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) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z klientami - 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.

- g) 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:
- transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
  - transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
  - zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.
- h) Zmiany dotyczące MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku. Zmiany mają na celu usunięcie z rachunków zysków i strat jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe, przypadków niedopasowania księgowego. Zgodnie z tymi zmianami dopuszczalne są następujące rozwiązania:
- stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z rozpoznawaniem w całkowitych dochodach a nie rachunku zysków i strat, zmian wynikających z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe zamiast MSR 39 Instrumenty finansowe dla wszystkich jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe (tzn. „overlay approach”),
  - tymczasowego (do 2021 roku) wyłączenia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe dla jednostek, których działalność jest głównie związana z działalnością ubezpieczeniową i stosowania w tym okresie MSR 39 Instrumenty finansowe (tzn. „deferral approach”).
- j) KIMSF nr 22 Transakcje w walucie obcej - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowe transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w walucie obcej. Interpretacja dotyczy transakcji w walucie obcej, wówczas, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktywo lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywo, koszt lub przychód.
- k) Zmiany dotyczące MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku Zmiany mają na celu doprecyzowanie zasady przeniesienia aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana dotyczy paragrafu 57, w którym stwierdzono, że przeniesienie aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych następuje wyłącznie wówczas, gdy występują dowody na zmianę sposobu ich użytkowania. Lista sytuacji zawarta w paragrafach 57(a)-(d) została określona jako lista otwarta podczas, gdy aktualna lista jest listą zamkniętą.
- l) Poprawki do MSSF (2014-2016) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku/po 1 stycznia 2018 roku
- Zmiana MSR 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy  
Poprawka dotyczy eliminacji krótkoterminowych zwolnień przewidzianych w par. E3-E7 MSSF 1, ponieważ dotyczyły one minionych okresów sprawozdawczych i spełniły już swoje zadanie. Zwolnienia te umożliwiły jednostkom stosującym MSSF po raz pierwszy skorzystanie z tych samych ujawnień, jakie przysługiwały jednostkom stosującym je od dawna w odniesieniu do:
    - Ujawniania pewnych danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych, wymaganych wskutek wprowadzenia poprawek do MSSF 7
    - Przedstawienie danych porównawczych do ujawnień wymaganych do MSR 19, dotyczących wrażliwości zobowiązań z tytułu zdefiniowanych świadczeń na założenia aktuarialne
    - Retrospektywnego zastosowania wymogów dotyczących jednostek inwestycyjnych, zawartych w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27.
  - Zmiana MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach  
Poprawka precyzuje zakres MSSF 12 wskazując, że wymogi ujawniania informacji zawarte w tym standardzie, z wyjątkiem wymogów par. B10-B16, dotyczą udziałów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, przeznaczone do podziału między właścicieli lub jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5. Poprawka powstała w związku z niejasnościami dotyczącymi wzajemnego oddziaływania wymogów ujawniania informacji zawartych w MSSF 5 i MSSF 12.
  - Zmiany MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

W poprawce doprecyzowano, że decyzja dotycząca wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy ( a nie metoda praw własności), którą mogą podjąć organizacje typu venture capital lub inne kwalifikujące się jednostki (np. fundusze wzajemne, fundusze powiernicze) podejmowana jest indywidualnie dla każdej inwestycji w chwili jej początkowego ujęcia. Poprawka dotyczy także możliwości wyboru metody wyceny jednostki inwestycyjnej, będącej podmiotem stowarzyszonym lub wspólnym przedsięwzięciem jednostki niebędącej jednostką inwestycyjną – może ona zachować wycenę w wartości godziwej wykorzystywaną przez ten podmiot, stosując jednocześnie metodę praw własności.

Analiza wpływu MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” i MSSF 16 „Leasing” na sprawozdanie finansowe Spółki nie została zakończona. Pozostałe wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki UNIBEP S.A. winno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz raportem rocznym, zatwierdzonymi do publikacji przez Zarząd i opublikowanymi tego samego dnia, co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

## **1.4. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego**

Walutą funkcjonalną Spółki i walutą prezentacji niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

## 2. Przyjęte zasady rachunkowości

### 2.1. 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 Spółkę, 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 odpisy aktualizujące pomniejszone jest o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

## KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych Spółka 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 ściągnięcie 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 Spółki. 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 Spółki.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze Statutem Spółki 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 rezerwowi 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.

### **DOPLĄTY 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**

Spółka 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 Spółka realizuje 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 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 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 narzuty 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.

## ODROZONY 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 odroczony 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 Spółka klasyfikuje:

- 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 Spółkę 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.

Spółka w uzasadnionych charakterem umowy przypadkach może 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 ujmuje 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 jest Spółka i które służą do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu. W Spółce 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

Spółka wycenia 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.

Spółka wycenia 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 Spółki 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.

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 drogowa 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 Spółki.

## **PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY**

Przychody są rozpoznawane kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że spółka 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 PRZEPIYWÓW 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.

Spółka 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 Spółki**

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

### **REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO**

Zostały opisane powyżej, w akapicie Odroczony podatek dochodowy.

### **PŁATNOŚĆ W FORMIE AKCJI**

Spółka szacuje wartość godziwą objętych warrantów w ramach Programu Motywacyjnego w oparciu o modele wyceny wskazane w MSSF 2. W Spółce ujmuje się wartość tych przyznanych 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 Zarząd Spółki. 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.



## 3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	31-12-2016		31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	333 643 163,99	75 416 628,39	283 757 487,24	66 586 292,91
Aktywa obrotowe	533 768 030,00	120 652 809,67	391 236 549,34	91 807 239,08
<b>Aktywa razem</b>	<b>867 411 193,99</b>	<b>196 069 438,06</b>	<b>674 994 036,58</b>	<b>158 393 531,99</b>
Kapitał własny	214 725 690,94	48 536 548,58	206 844 796,86	48 538 025,78
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	652 685 503,05	147 532 889,48	468 149 239,72	109 855 506,21
<b>Pasywa razem</b>	<b>867 411 193,99</b>	<b>196 069 438,06</b>	<b>674 994 036,58</b>	<b>158 393 531,99</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2016 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4240 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.

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

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2016 do 31-12-2016		Za okres 01-01-2015 do 31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 166 914 685,04	266 680 687,67	1 167 084 372,41	278 886 535,18
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 959 579,77	447 832,29	2 427 119,78	579 984,65
Koszty sprzedanych produktów i usług	1 106 964 094,38	252 979 887,65	1 118 629 164,40	267 307 676,45
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 933 269,28	441 819,43	2 245 352,85	536 549,62
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	59 976 901,15	13 706 812,89	48 636 974,94	11 622 293,76
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 738 987,58	5 425 186,27	16 559 664,55	3 957 098,20
Zysk (strata) brutto	27 343 072,76	6 248 845,39	23 878 270,02	5 705 952,50
Zysk (strata) netto	20 750 160,19	4 742 135,02	16 452 160,92	3 931 409,13
Całkowite dochody ogółem	13 842 901,86	3 163 585,68	14 142 302,90	3 379 445,35

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 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 4,3757 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 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 4,1848 PLN/EUR.

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

Wyszczególnienie	31-12-2016		31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	4 666 583,89	1 066 477,11	41 006 555,61	9 798 928,41
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-23 405 723,18	-5 349 023,74	-39 398 904,51	-9 414 764,03
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	1 677 571,54	383 383,58	-1 272 157,22	-303 994,75
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-17 061 567,75	-3 899 163,05	335 493,88	80 169,63
F. Środki pieniężne na początek okresu	112 195 489,61	26 327 699,08	111 859 995,73	26 244 045,64
G. Środki pieniężne na koniec okresu	95 133 921,86	21 504 051,05	112 195 489,61	26 327 699,08

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2016 r.-31.12.2016 r., 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 4,3757 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 31 grudnia 2016 roku, tj. kurs 4,4240 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2015 r.-31.12.2015 r., 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 4,1848 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 31 grudnia 2015 roku, tj. kurs 4,2615 PLN/EUR.

## 4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Spółka prowadząc działalność narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko cenowe, ryzyko kredytowe, ryzyko utraty płynności oraz ryzyko polityczne. Zarząd weryfikuje i ustala zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych ryzyk.

### RYZIKO WALUTOWE

W ramach działalności operacyjnej Spółka zawiera kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Spółki w przypadku kontraktów eksportowych ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej marży – dotyczy kontraktów realizowanych w Niemczech oraz na Białorusi. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie ok. 20%. Zabezpieczenie naturalne przy kontraktach realizowanych w kraju a wyrażonych w EUR nie przekracza 10%.

Intencją Spółki jest domknięcie pozycji walutowej poprzez równoważenie transakcji walutowych dotyczących przychodów i kosztów. Spółka ma podpisane z bankami umowy dotyczące walutowych transakcji terminowych, co daje możliwość skorzystania z instrumentów zabezpieczających, o ile domknięcie naturalnej pozycji w danym okresie nie jest możliwe.

Strategia Spółki w zakresie finansowych instrumentów zabezpieczających ryzyko kursowe odbywa się w oparciu o przyjętą przez Zarząd procedurę zarządzania ryzykiem kursowym, która zakłada:

- 1) zabezpieczanie kwot nie większych od planowanych przepływów walutowych netto,
- 2) korzystanie z prostych i przewidywalnych narzędzi, np. typu forward, zakup opcji PUT.

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2017r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 50.000.000 EUR oraz 245.000.000 NOK (otwarta pozycja długa).

Spółka w sposób ciągły analizuje wahania kursu NOK/PLN oraz EUR/PLN.

Poniższa tabela przedstawia szacunkową wrażliwość wyniku finansowego brutto na wahania kursu EUR i NOK (przy założeniu braku zabezpieczeń poprzez instrumenty finansowe):

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR + 0,02 PLN/NOK	+ 10.000.000 PLN + 4.900.000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR - 0,02 PLN/NOK	- 10.000.000 PLN - 4.900.000 PLN

Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań pieniężnych Spółki denominowanych w walutach obcych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

Należności	2016-12-31	2015-12-31
	PLN	PLN
Waluta w EUR	32 444 670,23	46 350 726,41
Waluta w NOK	26 727 917,53	4 697 947,33
Waluta w RUB	977 184,21	453 113,53
Pozostałe	2 170 377,66	17 764,84

  

Zobowiązania	2016-12-31	2015-12-31
	PLN	PLN
Waluta w EUR	6 946 694,31	23 520 803,23
Waluta w NOK	39 240 764,58	27 922 411,25
Waluta w RUB	8 363,63	14 715,76
Pozostałe	307 089,47	20 019,14

Widoczny w powyższym zestawieniu istotny wzrost należności wyrażonych w NOK (o 22 mln PLN) między końcem 2015 a 2016r. wynika przede wszystkim ze znacznie większego fakturowania inwestorów norweskich w końcówce 2016r. w porównaniu z końcem 2015r. Natomiast spadek należności w EUR (o 13 mln PLN) wynika ze zmniejszonego fakturowania inwestorów w ramach kontraktów realizowanych w walucie EUR (m. in. na rynku niemieckim).

Widoczna w powyższym zestawieniu istotna różnica między zobowiązaniami wyrażonymi w EUR na koniec 2015 i 2016 wynika z rozliczenia w roku 2016 zaliczek otrzymanych w roku 2015 od inwestorów na rynku rosyjskim. Różnica wynika również z faktu zakończenia budów na rynku niemieckim, gdzie większość zobowiązań była rozliczana w EUR.

## POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE

Spółka zawiera transakcje pochodne w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym. Reguły obowiązujące przy wykorzystaniu instrumentów pochodnych zawarte są we wspomnianej wcześniej procedurze zarządzania ryzykiem kursowym.

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Okresowa wycena instrumentów finansowych odnosi się częściowo na kapitał własny (wartość wewnętrzna instrumentów pochodnych) oraz częściowo na przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego (wartość czasowa instrumentów pochodnych). Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 311.800 tysięcy NOK oraz 55.000 tysięcy EUR.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi od 26 do 548 dni.

## RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Spółkę z kredytów bankowych, leasingu, wyemitowanych obligacji oraz lokat bankowych.

Powyższe transakcje oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Spółkę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu Spółki (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego oraz specjalistycznych maszyn drogowych).

Spółka lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 3-7 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych Spółka zawarła transakcję typu IRS zabezpieczającą spłatę odsetek od czteroletniego kredytu inwestycyjnego uruchomionego w grudniu 2013r.

Powyższe instrumenty wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Skutki okresowej wyceny instrumentów pochodnych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały istotnego wpływu na wynik roku 2017. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Spółce ok. 9% sumy bilansowej i do końca roku 2017 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2016r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy
Kredyty bankowe i obligacje 65.000.000 PLN	+/- 100 pb	-/+ 650.000
Zob. z tyt. leasingu finansowego 11.000.000	+/- 100 pb	-/+ 110.000
Środki pieniężne 70.000.000	+/- 50 pb	+/- 350.000

## RYZIKO CENOWE

Spółka narażona jest na ryzyko cenowe związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, takich jak np.: stal i beton.

Ceny w umowach zawartych z inwestorami są stałe przez cały okres realizacji kontraktu – najczęściej od 6 – 36 miesięcy, z kolei umowy z podwykonawcami zawierane są w terminach późniejszych, w miarę postępu poszczególnych prac.

W celu ograniczenia ryzyka cenowego Spółka na bieżąco monitoruje ceny najczęściej kupowanych materiałów budowlanych a podpisywane umowy mają odpowiednio dopasowane parametry, dotyczące między innymi czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy, do sytuacji rynkowej. Dzięki systematycznie rosnącej skali działania Spółka ma coraz większy wpływ na pewność dostaw oraz stabilność cen u swoich stałych partnerów.

W analizowanym okresie generalnie utrzymuje się korzystna sytuacja na rynku pracy, wpływająca na stabilizację kosztów płac pracowników Spółki, jak również cen usług firm podwykonawczych. Niemniej zdarzają się okresowe niedobory podaży usług w zakresie niektórych prac budowlanych (m.in. murarskich, kamieniarskich, tynkarskich) mogące mieć wpływy na krótkoterminowe harmonogramy robót jak i krótkoterminowy wzrost cen tych usług.

Powyższe czynniki i tendencje każdorazowo brane są pod uwagę przy kalkulacji ceny umownej oraz przy negocjacjach z inwestorami jak też podwykonawcami. Pomimo powyższego, istnieje jednak ryzyko, że w przypadku znacznej tendencji wzrostowej /ok 25%/ (tj. gwałtownych wzrostów cen materiałów oraz usług podwykonawców i kosztów pracy) kontrakty pozyskiwane obecnie nie osiągną planowanej rentowności.

## RYZIKO KREDYTOWE

Spółka stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności.

Spółka nie obawia się utraty dostępności do finansowania, pomimo, iż instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe spółki. W umowach kredytowych znajdują się zapisy mówiące o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych, takich jak: wypłacalność, pokrycia odsetek, kapitalizacji, EBITDA, które są sprawdzane i analizowane. Spółka na bieżąco i z wyprzedzeniem monitoruje powyższe zapisy, aby w przypadku pojawiającej się możliwości „zbliżenia się” do progów wymaganych, renegotjować powyższe ograniczenia.

Daje to Spółce zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych (np. akwizycji).

Aktywami finansowymi Spółki, które są narażone na podwyższone ryzyko kredytowe są także należności z tytułu dostaw i usług.

Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. Większość obecnych kontraktów realizowanych jest dla partnerów sprawdzonych i wiarygodnych (kolejne umowy).

W przypadku wątpliwości odnośnie zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń (finansowych lub majątkowych).

Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. W miarę możliwości tworzy się również zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Nie jest wykluczone jednak, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe Spółki.

## RYZIKO UTRATY PŁYNNOŚCI

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Spółka utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności.

W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Spółka posiada:

- kredyt wielocelowy w banku PKO BP S.A., dzięki któremu ma dostęp do transakcji finansowych do wysokości 75 mln PLN ważny do czerwca 2018 roku,
- limit w banku Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 108 mln PLN ważny do września 2017 roku,
- limit w BZ WBK S.A. w wysokości 33 mln PLN ważny do września 2017 roku,
- limit w mBank S.A. w wysokości 40 mln PLN ważny do lutego 2019 roku.

- limit w BGŻ BNP Paribas S.A. w wysokości 40 mln zł ważny do marca 2018 roku,
- limit w BGK S.A. w kwocie 15 mln zł ważny do listopada 2017r.

Spółka stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Spółka wykorzystuje środki własne oraz długoterminowe kredyty bankowe zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od Unibep S.A. (większościowe udziały w spółkach należą do Unibep S.A., lub do spółki córki: Unidevelopment S.A.), Spółka udziela na jego realizację pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych (od 2015 roku również na rynku norweskim). Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. Ponadto Spółka wyemitowała obligacje własne o wartości nominalnej 60 mln zł. 30 mln zł przypada na serię D z datą wykupu określoną na lipiec 2019. Pozostałe 30 mln zł dotyczy serii C z datą wykupu przypadającą na czerwiec 2018 r.

Zarządzanie płynnością wspomagane jest bieżącym systemem monitorowania spodziewanych wpływów oraz wydatków za pomocą odpowiedniego modułu systemu informatycznego.

Biorąc pod uwagę ww. podjęte działania, kondycję finansową Spółki oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać za mało istotne.

## RYZIKO POLITYCZNE

W związku z sytuacją panującą na Ukrainie, Spółka w sposób większy niż dotychczas narażona jest na ryzyko polityczne. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania sytuacja polityczna pomiędzy Polską a Rosją, stwarza znaczne ryzyko nie podpisywania kontraktów na rynku rosyjskim przez najbliższe dwa- trzy lata.

Spółka nie realizuje kontraktów na terytorium Ukrainy ani w Rosji. No koniec 2016 roku prowadzona były dwie budowy na Białorusi. Obydwa kontrakty rozliczane są w Euro. W przypadku wszystkich kontraktów harmonogramy rzeczowo- finansowe są tak skonstruowane, aby minimalizować ryzyko Spółki związane z ewentualną koniecznością przedterminowego zakończenia prowadzonych prac.

## ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2016 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Spółka wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, otrzymane zaliczki oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	2016-12-31	2015-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	79 859 398,98	55 769 011,10
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	425 095 947,13	308 503 384,79
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	94 103 568,67	111 410 576,73
Zadłużenie netto	410 851 777,44	252 861 819,16
Kapitał własny	214 725 690,94	206 844 796,86
Kapitał i zadłużenie netto	625 577 468,38	459 706 616,02
	65,68%	55,01%

## 5. Instrumenty finansowe

Instrument finansowy to każdy kontrakt, który skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej jednostki i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej jednostki.

Aktywa finansowe stanowi każdy składnik aktywów mający postać:

- a) środków pieniężnych,
- b) instrumentu kapitałowego innej jednostki,
- c) umownego prawa do:
  - otrzymania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych od innej jednostki
  - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie korzystnych warunkach,
- d) kontraktu, który będzie rozliczony lub może być rozliczony przez jednostkę we własnych instrumentach kapitałowych i jest:
  - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek przyjęcia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych,
  - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki.

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

- a) wynikającym z umowy obowiązkiem:
  - wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce,
  - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie niekorzystnych warunkach,
- b) kontraktem, który będzie rozliczony lub może być rozliczony we własnych instrumentach kapitałowych jednostki i jest:
  - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek dostarczenia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych,
  - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki. Z tego powodu własne instrumenty kapitałowe jednostki nie obejmują instrumentów, które same są umowami o przyszłe otrzymanie lub wydanie własnych instrumentów kapitałowych przez jednostkę.

Dla potrzeb wyceny na koniec okresu sprawozdawczego, lub na inny moment po początkowym ujęciu, Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z czterech kategorii:

- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności,
- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone przez Spółkę jako dostępne do sprzedaży lub nie będące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży zalicza się do aktywów trwałych lub obrotowych w zależności od przewidywanego okresu ich utrzymywania.

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

- dla instrumentów notowanych na aktywnym rynku - w oparciu o ostatnie notowania dostępne na koniec okresu sprawozdawczego,
- dla instrumentów dłużnych nienotowanych na aktywnym rynku - w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych,
- dla terminowych instrumentów pochodnych (forward) - w oparciu o modele matematyczne.

Spółka zawiera transakcje zabezpieczające przepływy pieniężne z udziałem instrumentów pochodnych, w skład których wchodzi przede wszystkim walutowe kontrakty terminowe typu forward, ponadto opcje i transakcje IRS w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut i stóp procentowych. Wartość godziwa walutowych kontraktów terminowych jest ustalana w odniesieniu do bieżących kursów terminowych występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Spółka wykorzystuje do ustalenia wartości godziwej tych instrumentów finansowych wyceny dostarczane przez instytucje finansowe, w których zawierane są te kontrakty. Do rozliczenia kontraktów terminowych zawartych od

2013 roku. Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń, zgodnie z którą skutki wyceny instrumentu zabezpieczającego w części uznanej za efektywne zabezpieczenie odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny, część nieefektywna instrumentu zabezpieczającego jest odnoszona w koszty finansowe lub przychody finansowe. Część ujęta w kapitale z aktualizacji wyceny zostaje odniesiona na wynik finansowy w momencie, w którym zabezpieczone przyszłe zobowiązanie lub planowana transakcja powodują powstanie przychodów lub kosztów. Jeśli w wyniku realizacji zabezpieczonej transakcji powstaną aktywa lub zobowiązania, to z chwilą wprowadzenia do ksiąg rachunkowych ich wartość początkowa jest korygowana o zyski lub straty z przeszacowania instrumentu zabezpieczającego ujęte dotychczas w kapitale z aktualizacji wyceny. Wynik z wyceny instrumentu zabezpieczającego jest wyksięgowany z kapitału i podwyższa lub obniża wartość początkową tych składników.

Instrumenty pochodne nieobjęte rachunkowością zabezpieczeń wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej oraz zastosowaniu modeli matematycznych. Spółka wykorzystuje do ustalenia wartości godziwej wyceny dostarczane przez instytucje finansowe, w których zawiera te transakcje. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyników.

Spółka klasyfikuje zasady pomiaru wartości godziwej wykorzystując poniższą hierarchię odzwierciedlającą wagę danych źródłowych wykorzystywanych do wyceny:

- poziom 1: kwotowania (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- poziom 2: dane źródłowe inne niż kwotowania zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośredni (pochodne cen),
- poziom 3: dane źródłowe dla aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych (dane źródłowe nieobserwowalne).

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą obligacje, kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, pożyczki, umowy leasingu finansowego. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka posiada też aktywa finansowe, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, pożyczek, środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Wszystkie pozostałe aktywa finansowe, niebędące pożyczkami i wierzytelnościami Spółki oraz aktywami finansowymi w jednostkach podporządkowanych, są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Spółka ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać je w posiadaniu do upływu terminu wymagalności.

Spółka wycenia te aktywa finansowe według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Dopuszcza się stosowanie uproszczonych metod wyceny, jeżeli nie powoduje to zniekształcenia informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. W takiej sytuacji inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są w momencie początkowego ujęcia w kwocie wymaganej zapłaty, a w okresie późniejszym, w tym w okresach sprawozdawczych, w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

## WARTOŚĆ BILANSOWA

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązania.



## Stan na dzień 31-12-2016

Klasy instrumentów finansowych	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
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	82 177 423,98	-	-74 493 059,06	<b>7 684 364,92</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	265 207 590,83	-	-	<b>265 207 590,83</b>
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	70 461 429,46	-	-	<b>70 461 429,46</b>
Pożyczki udzielone	-	77 712 122,00	-	-	<b>77 712 122,00</b>
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-1 958,47	-	<b>-1 958,47</b>
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-10 655 430,04	-	1 215 617,55	-	<b>-9 439 812,49</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	94 103 568,67	-	<b>94 103 568,67</b>
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-70 417 628,02	<b>-70 417 628,02</b>
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-37 177 694,17	<b>-37 177 694,17</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-307 425 810,90	<b>-307 425 810,90</b>
	<b>-10 655 430,04</b>	<b>495 558 566,27</b>	<b>95 317 227,75</b>	<b>-489 514 192,15</b>	<b>90 706 171,83</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

## Stan na dzień 31-12-2015

Klasy instrumentów finansowych	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
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	58 527 956,07	-	-70 926 317,17	<b>-12 398 361,10</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	166 332 655,10	-	-	<b>166 332 655,10</b>
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	44 529 513,32	-	-	<b>44 529 513,32</b>
Pożyczki udzielone	-	55 380 226,65	-	-	<b>55 380 226,65</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>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	111 410 576,73	-	<b>111 410 576,73</b>
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-55 300 390,05	<b>-55 300 390,05</b>
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-23 403 267,30	<b>-23 403 267,30</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-206 658 674,83	<b>-206 658 674,83</b>
	<b>-2 092 090,02</b>	<b>324 770 351,14</b>	<b>113 234 045,70</b>	<b>-356 288 649,35</b>	<b>79 623 657,47</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

### Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Za okres od 01-01-2016 do 31-12-2016	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	-	-	3 877 492,51	-	-2 083 788,75	1 793 703,76
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	-	-	905 218,98	-	-1 795 697,18	-890 478,20
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	-4 745 717,37	-	-	-4 745 717,37
Zyski/straty z tytułu wyceny	4 129 077,12	-10 655 430,04	-391 085,83	-4 738 887,01	409 982,37	-11 246 343,39
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	-	453 610,00	-	-100 961,39	-	352 648,61
<b>Ogółem</b>	<b>4 129 077,12</b>	<b>-10 201 820,04</b>	<b>- 354 091,71</b>	<b>-4 839 848,40</b>	<b>-3 469 503,56</b>	<b>-14 736 186,59</b>

Za okres od 01-01-2015 do 31-12-2015	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	-	-	2 701 393,10	-	- 2 133 431,20	567 961,90
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	-	-	- 3 916 866,17	-	638 958,02	- 3 277 908,15
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	- 2 351 036,36	-	-	- 2 351 036,36
Zyski/straty z tytułu wyceny	386 384,92	- 2 092 090,02	246 853,71	450 740,27	- 692 132,48	- 1 700 243,60
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	-	7 759 925,00	-	- 189 960,78	-	7 569 964,22
<b>Ogółem</b>	<b>386 384,92</b>	<b>5 667 834,98</b>	<b>- 3 319 655,72</b>	<b>260 779,49</b>	<b>-2 186 605,66</b>	<b>808 738,01</b>

## Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

31-12-2016				
Pomiar wartości godziwej				
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej</b>				
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
<b>Razem</b>	-	-	-	-

  

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

  

31-12-2016				
Pomiar wartości godziwej				
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej</b>				
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	1 958,47	-	1 958,47
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	9 439 812,49	-	9 439 812,49
<b>Razem</b>	-	<b>9 441 770,96</b>	-	<b>9 441 770,96</b>

  

31-12-2015				
Pomiar wartości godziwej				
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej</b>				
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>

Wartość bilansowa pozostałych instrumentów i zobowiązań finansowych jest zasadniczo zbliżona do wartości godziwej.

## Pochodne instrumenty finansowe

Walutowe kontrakty terminowe	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
- wyceniane przez wynik finansowy	-	-	-	-
Forward	-	-	-	-
Opcja	-	-	-	-
IRS	-	-	1 958,47	100 844,73
<b>RAZEM:</b>	-	-	<b>1 958,47</b>	<b>100 844,73</b>

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Forward	-	-	9 439 812,49	167 776,32
<b>RAZEM:</b>	-	-	<b>9 439 812,49</b>	<b>167 776,32</b>

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 311.800 tysięcy NOK oraz 55.000 tysięcy EUR.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi od 26 do 548 dni. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku zysków i strat odpowiednio jako przychody lub koszty finansowe.

### Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej

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

### Zobowiązania finansowe z tytułu forwardu i transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	31-12-2016	31-12-2015
-poniżej 1 roku	8 343 578,19	156 693,96
-od 1 do 3 lat	1 098 192,77	111 927,09
-od 3 do 5 lat	-	-
<b>Razem:</b>	<b>9 441 770,96</b>	<b>268 621,05</b>

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krystyna Kobylińska  
Główna Księgową

Leszek Marek Gołąbicki  
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki  
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek  
Członek Zarządu

Jan Piotrowski  
Członek Zarządu

## 6. Noty do sprawozdania finansowego

### 6.1. Rzeczowe aktywa trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Środki trwałe	63 222 463,39	63 262 661,58
- grunty	2 717 368,83	2 736 300,57
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	33 921 498,00	34 102 544,12
- urządzenia techniczne i maszyny	19 363 795,77	19 850 508,33
- środki transportu	5 249 279,22	4 995 388,03
- inne środki trwałe	1 970 521,57	1 577 920,53
Środki trwałe w budowie	203 076,77	-
<b>RAZEM</b>	<b>63 425 540,16</b>	<b>63 262 661,58</b>

## UNIBEP SA

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej  
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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>2 788 363,02</b>	<b>42 170 182,29</b>	<b>37 945 138,81</b>	<b>14 097 590,72</b>	<b>4 227 913,22</b>	-	<b>101 229 188,06</b>
Zwiększenia (z tytułu)	-	2 323 335,64	3 088 790,78	1 963 075,35	1 046 771,06	3 063 017,01	11 484 989,84
- zakup	-	-	1 190 100,98	39 600,00	424 020,26	3 063 017,01	4 716 738,25
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	2 323 335,64	152 100,00	-	384 504,60	-	2 859 940,24
- leasing	-	-	1 746 589,80	1 923 475,35	238 246,20	-	3 908 311,35
Zmniejszenia	-	1 509 210,95	860 247,85	1 392 413,86	539 533,15	2 859 940,24	7 161 346,05
- sprzedaż	-	-	350 721,01	658 432,35	400 178,81	-	1 409 332,17
- likwidacja i inne	-	1 509 210,95	509 526,84	733 981,51	139 354,34	-	2 892 073,64
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	2 859 940,24	2 859 940,24
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2016 r.</b>	<b>2 788 363,02</b>	<b>42 984 306,98</b>	<b>40 173 681,74</b>	<b>14 668 252,21</b>	<b>4 735 151,13</b>	<b>203 076,77</b>	<b>105 552 831,85</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2016 r.</b>	<b>52 062,45</b>	<b>8 067 638,17</b>	<b>18 061 513,48</b>	<b>9 097 542,69</b>	<b>2 649 992,69</b>	-	<b>37 928 749,48</b>
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	18 931,74	1 355 030,28	3 571 655,00	1 678 222,32	545 312,42	-	7 169 151,76
- amortyzacja bieżąca	18 931,74	1 355 030,28	3 571 655,00	1 678 222,32	545 312,42	-	7 169 151,76
Zmniejszenia:	-	359 859,47	856 399,51	1 361 452,02	430 675,55	-	3 008 386,55
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	359 859,47	856 399,51	1 361 452,02	430 675,55	-	3 008 386,55
<b>UMORZENIE 31.12.2016 r.</b>	<b>70 994,19</b>	<b>9 062 808,98</b>	<b>20 776 768,97</b>	<b>9 414 312,99</b>	<b>2 764 629,56</b>	-	<b>42 089 514,69</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2016 r.</b>	<b>2 736 300,57</b>	<b>34 102 544,12</b>	<b>19 883 625,33</b>	<b>5 000 048,03</b>	<b>1 577 920,53</b>	-	<b>63 300 438,58</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 31.12.2016 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>2 736 300,57</b>	<b>34 102 544,12</b>	<b>19 850 508,33</b>	<b>4 995 388,03</b>	<b>1 577 920,53</b>	-	<b>63 262 661,58</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2016 r.</b>	<b>2 717 368,83</b>	<b>33 921 498,00</b>	<b>19 363 795,77</b>	<b>5 249 279,22</b>	<b>1 970 521,57</b>	<b>203 076,77</b>	<b>63 425 540,16</b>

## UNIBEP SA

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej  
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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>43 324 925,90</b>	<b>34 519 392,16</b>	<b>13 480 041,49</b>	<b>4 170 900,75</b>	<b>195 662,40</b>	<b>98 479 285,72</b>
Zwiększenia( z tytułu)	-	240 567,59	5 027 061,91	1 891 108,48	317 242,54	352 766,14	7 828 746,66
- zakup	-	-	603 986,24	-	191 666,20	352 766,14	1 148 418,58
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	240 567,59	94 580,00	-	125 576,34	-	460 723,93
- leasing	-	-	4 328 495,67	1 891 108,48	-	-	6 219 604,15
Zmniejszenia	-	1 395 311,20	1 601 315,26	1 273 559,25	260 230,07	548 428,54	5 078 844,32
- sprzedaż	-	1 395 311,20	888 704,20	616 838,72	40 817,54	-	2 941 671,66
- likwidacja i inne	-	-	712 611,06	656 720,53	219 412,53	87 704,61	1 676 448,73
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	460 723,93	460 723,93
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2015 r.</b>	<b>2 788 363,02</b>	<b>42 170 182,29</b>	<b>37 945 138,81</b>	<b>14 097 590,72</b>	<b>4 227 913,22</b>	<b>-</b>	<b>101 229 188,06</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2015 r.</b>	<b>33 130,65</b>	<b>7 398 693,67</b>	<b>15 851 899,95</b>	<b>8 520 573,43</b>	<b>2 183 286,74</b>	<b>-</b>	<b>33 987 584,44</b>
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	18 931,80	1 364 317,29	3 311 593,95	1 570 420,52	651 202,87	-	6 916 466,43
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 364 317,29	3 311 593,95	1 570 420,52	651 202,87	-	6 916 466,43
Zmniejszenia:	-	695 372,79	1 101 980,42	993 451,26	184 496,92	-	2 975 301,39
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	695 372,79	1 101 980,42	993 451,26	184 496,92	-	2 975 301,39
<b>UMORZENIE 31.12.2015 r.</b>	<b>52 062,45</b>	<b>8 067 638,17</b>	<b>18 061 513,48</b>	<b>9 097 542,69</b>	<b>2 649 992,69</b>	<b>-</b>	<b>37 928 749,48</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2015 r.</b>	<b>2 755 232,37</b>	<b>35 926 232,23</b>	<b>18 667 492,21</b>	<b>4 959 468,06</b>	<b>1 987 614,01</b>	<b>195 662,40</b>	<b>64 491 701,28</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>35 926 232,23</b>	<b>18 622 062,21</b>	<b>4 949 009,06</b>	<b>1 987 614,01</b>	<b>195 662,40</b>	<b>64 435 812,28</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2015 r.</b>	<b>2 736 300,57</b>	<b>34 102 544,12</b>	<b>19 850 508,33</b>	<b>4 995 388,03</b>	<b>1 577 920,53</b>	<b>-</b>	<b>63 262 661,58</b>

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2016	31-12-2015
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6 310 241,95	6 229 691,81
- działalność budowlana kubaturowa	790 811,40	968 484,30
- działalność budowlana drogowa	3 536 920,22	3 172 541,88
- działalność developerska	-	364,56
- działalność- budownictwo modułowe	1 982 510,33	2 088 301,07
Koszty ogólnego zarządu	855 854,84	686 774,62
<b>RAZEM</b>	<b>7 166 096,79</b>	<b>6 916 466,43</b>

W 2016 roku aktywowano niezamortyzowaną część środków trwałych w kwocie 1 149 351,48 zł. w zwiększenie wartości początkowej środków trwałych.

W 2015 roku nie aktywowano niezamortyzowanej części środków trwałych.

W 2016 roku aktywowano amortyzację w kwocie 3 054,97 zł. w środki trwałe w budowie.

Spółka jako leasingobiorca używa na podstawie umów leasingu finansowego następujące rzeczowe aktywa trwałe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2016		31-12-2015	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	7 110 290,16	5 178 776,90	6 629 062,86	5 312 434,07
Środki transportu	6 282 977,17	4 323 255,47	5 160 801,78	3 849 193,09
Inne środki trwałe	668 417,80	354 894,57	430 171,60	223 838,66
<b>RAZEM</b>	<b>14 061 685,13</b>	<b>9 856 926,94</b>	<b>12 220 036,24</b>	<b>9 385 465,82</b>

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Własne	53 365 536,45	53 877 195,76
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	9 856 926,94	9 385 465,82
- umowy leasingu	9 856 926,94	9 385 465,82
<b>RAZEM</b>	<b>63 222 463,39</b>	<b>63 262 661,58</b>

Na dzień 31.12.2016r. na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 52 109 174,29 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 30 253 402,00 zł. Na dzień 31.12.2016 wykorzystanie kredytów wyniosło 585 472,00 zł, wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 35 729 873,89 zł. Po dniu bilansowym uwolniono hipotekę o wartości zabezpieczenia 31 787 332,29 zł., wartość netto środków trwałych objętych tym zabezpieczeniem na 31.12.2016 - 16 005 585,63 zł. Ponadto w związku z całkowitą spłatą kredytu o łącznym limicie 4 536 000,00 zł., przygotowano wniosek o zwolnieniu zabezpieczenia na kwotę 11 883 000,00zł., wartość netto środków trwałych zgłoszona do zwolnienia – 7 109 704, 29 zł.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów na 31.12.2015 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 51 397 365,61 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 29 522 152,00 zł. Na dzień 31.12.2015 r. wykorzystanie kredytów wynosiło 3 289 284,96 zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 39 045 231,41 zł.

Łączna wartość otrzymanych bądź należnych odszkodowań w odniesieniu do tych środków trwałych, które utraciły na wartości lub zostały utracone w poszczególnych okresach sprawozdawczych wynosi:

- za rok zakończony 31-12-2016 - 9 187,12 zł
- za rok zakończony 31-12-2015 - 18 896,80 zł



## 6.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Koszty zakończonych prac rozwojowych	202 690,01	292 785,09
Wartość firmy i znak firmowy	5 628 983,78	5 628 983,78
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 888 272,65	499 079,41
- oprogramowanie komputerowe	2 563 472,68	250 849,39
- inne wartości niematerialne w tym licencje	324 799,97	248 230,02
WN w budowie	-	1 359 090,20
<b>RAZEM</b>	<b>8 719 946,44</b>	<b>7 779 938,48</b>

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2016	31-12-2015
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>9 573 932,93</b>	<b>8 216 392,75</b>
- w tym: WN w budowie	1 359 090,20	388 165,83
<b>Zwiększenia</b>	<b>3 268 158,77</b>	<b>2 031 819,26</b>
- zakup	648 810,39	183 699,08
- przyjęcia z WN w budowie	1 989 219,29	225 022,73
- zakup na WN w budowie	630 129,09	1 491 733,91
- inne zwiększenia	-	131 363,54
<b>Zmniejszenia</b>	<b>1 994 379,29</b>	<b>674 279,08</b>
- likwidacja	5 160,00	22 106,00
- przekazanie z WN w budowie	1 989 219,29	225 022,73
- inne korekty	-	427 150,35
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>10 847 712,41</b>	<b>9 573 932,93</b>
- w tym: WN w budowie	-	1 359 090,20
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>1 793 994,45</b>	<b>1 565 379,21</b>
Umorzenie za okres	333 771,52	228 615,24
<b>Zwiększenia</b>	<b>338 931,52</b>	<b>250 720,71</b>
- amortyzacja bieżąca	338 931,52	250 720,71
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>5 160,00</b>	<b>22 105,47</b>
- amortyzacja zlikwidowanych WN	5 160,00	22 105,47
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>2 127 765,97</b>	<b>1 793 994,45</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>8 719 946,44</b>	<b>7 779 938,48</b>

Amortyzacja wartości niematerialnych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2016	31-12-2015
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	179 947,11	121 721,25
Koszty ogólnego zarządu	158 763,05	128 999,46
<b>RAZEM</b>	<b>338 710,16</b>	<b>250 720,71</b>

W 2016 roku aktywowano amortyzację w kwocie 221,36 zł. w środki trwałe w budowie.

Prace rozwojowe dotyczące nowych produktów Spółka wytworzyła we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Własne	8 719 946,44	7 779 938,48
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	-	-
- umowy leasingu	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>8 719 946,44</b>	<b>7 779 938,48</b>

Na dzień 31 grudnia 2016 oraz 31 grudnia 2015 Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2016 i 2015 jest wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie Oddział Drogowy UNIBEP Spółki Akcyjnej w Łomży w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88 zł i 3 674 932,90 zł.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firmy przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 4,72%. Analiza ta została oparta o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na ocenę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2016 roku na kwotę 22.343 tys. zł.

### 6.3. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

#### Długoterminowe

##### WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stan na początek roku:</b>	<b>7 986,00</b>	<b>7 986,00</b>
<b>Zwiększenia:</b>	-	-
<b>Zmniejszenia:</b>	-	-
<b>Stan na koniec okresu:</b>	<b>7 986,00</b>	<b>7 986,00</b>
- udziały w Seljedalen AS	7 986,00	7 986,00

### 6.4. Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych

#### Długoterminowe

##### WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stan na początek roku:</b>	<b>97 365 144,26</b>	<b>87 814 994,26</b>
- akcje UNIDEVELOPMENT	60 555 486,00	59 005 486,00
- bezzwrotne dopłaty do kapitału - UNIDEVELOPMENT	28 543 620,65	28 543 620,65
- inne	247 203,61	247 203,61
- udziały BUDREX-KOBI	8 000 150,00	-
- udziały STROJIMP	1 724,20	1 724,20
- udziały UNEX CONSTRUCTION	16 959,80	16 959,80
<b>Zwiększenia:</b>	-	9 550 150,00
- zakup udziałów BUDREX-KOBI	-	8 000 150,00
- zakup akcji UNIDEVELOPMENT	-	1 550 000,00
<b>Zmniejszenia:</b>	-	-
<b>Stan na koniec okresu:</b>	<b>97 365 144,26</b>	<b>97 365 144,26</b>
- akcje UNIDEVELOPMENT	60 555 486,00	60 555 486,00
- bezzwrotne dopłaty do kapitału - UNIDEVELOPMENT	28 543 620,65	28 543 620,65
- inne	247 203,61	247 203,61
- udziały BUDREX-KOBI	8 000 150,00	8 000 150,00
- udziały STROJIMP	1 724,20	1 724,20
- udziały UNEX CONSTRUCTION	16 959,80	16 959,80

### Inwestycje w jednostkach podporządkowanych na dzień 31.12.2016 r.

LP	Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment S.A.	60 555 486,00	-	60 555 486,00	97,63%	97,63%	pełna
2	OOO StrojIMP	1 724,20	-	1 724,20	100%	100%	pełna
3	Unex Construction Sp. z o.o.	16 959,80	-	16 959,80	100%	100%	pełna
4	Budrex-Kobi Sp. z o.o.	8 000 150,00	-	8 000 150,00	100%	100%	pełna

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	100 560 366,01	6 675 000,00	91 381 159,67	2 504 206,34	192 580 719,04	155 124 043,08	37 456 675,96	92 020 353,03	9 306 490,12
2	732,77	965,00	-	-8 516,24	1 892,64	-	1 892,64	1 159,87	25 341,74
3	1 119 844,50	5 000,00	2 110 446,75	201 189,70	1 129 428,35	120,00	1 129 308,35	9 583,85	347 837,58
4	11 178 214,42	215 000,00	7 539 235,61	1 184 206,95	49 526 165,96	19 298 417,02	30 227 748,94	38 347 951,54	59 451 457,72

### Inwestycje w jednostkach podporządkowanych na dzień 31.12.2015 r.

LP	Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment S.A.	60 555 486,00	-	60 555 486,00	97,63%	97,63%	pełna
2	OOO StrojIMP	1 724,20	-	1 724,20	100%	100%	pełna
3	Unex Construction Sp. z o.o.	16 959,80	-	16 959,80	100%	100%	pełna
4	Budrex-Kobi Sp. z o.o.	8 000 150,00	-	8 000 150,00	100%	100%	pełna

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	98 056 159,67	6 675 000,00	89 912 300,80	1 468 858,87	173 240 577,58	164 274 627,06	8 965 950,52	75 184 417,91	8 778 952,39
2	8 088,33	965,00	-	5 208,84	16 054,69	-	16 054,69	7 966,36	396 844,28
3	918 654,80	5 000,00	2 110 446,75	-1 196 791,95	3 628 753,04	7 721,00	3 621 032,04	2 710 098,24	4 432 115,78
4	10 553 071,51	215 000,00	7 547 827,65	-385 675,68	34 110 390,36	15 625 601,94	18 484 788,42	23 557 318,85	45 661 103,04

W 2016 roku nie nastąpiły żadne zmiany w inwestycjach w jednostkach podporządkowanych, zaś zmiany, które miały miejsce w 2015 roku zostały opisane w sprawozdaniu finansowym za ten okres.

## 6.5. Inne długoterminowe aktywa finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stan na początek roku:</b>	<b>2 076 087,87</b>	<b>2 075 503,79</b>
- należności wekslowe	2 076 087,87	2 075 503,79
<b>Zwiększenia:</b>	-	584,08
- należności wekslowe - wycena	-	584,08
<b>Zmniejszenia:</b>	190 701,56	-
- należności wekslowe	190 701,56	-
<b>Stan na koniec okresu:</b>	<b>1 885 386,31</b>	<b>2 076 087,87</b>
- należności wekslowe	1 885 386,31	2 076 087,87

## 6.6. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

### Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stan na początek roku:</b>	-	<b>2 000 686,08</b>
- instrumenty pochodne – opcja	-	-
- instrumenty pochodne – Forward	-	2 000 686,08
<b>Zwiększenia:</b>	-	-
- instrumenty pochodne – opcja	-	-
- instrumenty pochodne – Forward	-	-
<b>Zmniejszenia:</b>	-	<b>2 000 686,08</b>
- instrumenty pochodne – opcja	-	-
- instrumenty pochodne – Forward	-	2 000 686,08
<b>Stan na koniec okresu:</b>	-	-
- instrumenty pochodne – opcja	-	-
- instrumenty pochodne – Forward	-	-

## 6.7. Prawo wieczystego użytkowania gruntów

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2016	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
- sprzedaż	-	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	150 473,96	40 024,53
Zwiększenia:	150 473,96	142 707,52
- amortyzacja bieżąca	150 473,96	142 707,52
Zmniejszenia:	-	102 682,99
- sprzedaż	-	102 682,99
<b>UMORZENIE NA KONIEC ROKU</b>	<b>1 407 261,59</b>	<b>1 256 787,63</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU</b>	<b>2 426 585,43</b>	<b>1 571 367,32</b>

Zakupy prawa wieczystego użytkowania gruntów dokonywane są w związku z planowanymi inwestycjami polegającymi na rozbudowie fabryki Domów Modułowych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Należności z tytułu dostaw i usług	258 577 842,70	157 234 538,13
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 116 706,89	4 643 639,87
Inne należności niefinansowe	1 509 836,61	2 378 389,23
Inne należności finansowe	117 818,32	-
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	12 588 289,58	8 959 530,22
- na zakup towarów, materiałów i usług	12 588 289,58	8 959 530,22
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM</b>	<b>275 910 494,10</b>	<b>173 216 097,45</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	21 395 446,52	16 649 729,15
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM</b>	<b>297 305 940,62</b>	<b>189 865 826,60</b>

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>16 649 729,15</b>	<b>14 850 392,68</b>
a) zwiększenia (z tytułu)	<b>8 576 943,32</b>	<b>3 272 142,43</b>
- utworzenia	8 576 943,32	3 272 142,43
b) zmniejszenia (z tytułu)	<b>3 831 225,95</b>	<b>1 472 805,96</b>
- rozliczenie wierzytelności	3 831 225,95	746 442,85
- przeniesienie z należności na kaucje	-	706 617,29
- przeniesienie z należności na pożyczki	-	19 745,82
<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM</b>	<b>21 395 446,52</b>	<b>16 649 729,15</b>

W 2016 i 2015 roku nie tworzą odpisów aktualizujących na należności od jednostek podporządkowanych.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
a) do 1 miesiąca	110 208 668,48	66 152 199,28
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	103 106 260,70	47 607 762,09
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 957 320,42	6 036 945,21
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	507 950,25	53 185,50
e) powyżej 1 roku	120 000,00	689 273,09
f) należności przeterminowane (brutto)	60 710 821,55	53 344 902,11
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO</b>	<b>278 611 021,40</b>	<b>173 884 267,28</b>
g) odpisy aktualizujące wartość należności	20 033 178,70	16 649 729,15
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO</b>	<b>258 577 842,70</b>	<b>157 234 538,13</b>

Na 31 grudnia 2016 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 20 033 178,70 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały zawarte w nocy 6.9. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostki 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 lub finansowej, w zależności od rodzaju należności.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
a) do 1 miesiąca	26 663 554,47	13 509 479,98
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 513 071,93	13 385 740,88
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 191 501,24	1 232 214,49
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 260 440,15	3 488 019,90
e) powyżej 1 roku	25 082 253,76	21 729 446,86
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO</b>	<b>60 710 821,55</b>	<b>53 344 902,11</b>
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności	20 033 178,70	16 649 729,15
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO</b>	<b>40 677 642,85</b>	<b>36 695 172,96</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2016	31-12-2015
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>275 910 494,10</b>	<b>173 216 097,45</b>
- od jednostek powiązanych	28 645 337,73	6 851 154,61
- od pozostałych jednostek	247 265 156,37	166 364 942,84
<b>Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)</b>	<b>21 395 446,52</b>	<b>16 649 729,15</b>
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO</b>	<b>297 305 940,62</b>	<b>189 865 826,60</b>

Struktura walutowa należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2016		31-12-2015	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	213 590 344,47	x	121 696 545,34
- USD	66,00	215,76	100,00	347,72
- EUR	7 367 779,93	32 444 670,23	9 087 169,48	46 350 726,41
- RUB	14 735 792,10	977 184,21	8 356 491,28	453 113,53
- NOK	54 870 975,46	26 727 917,53	10 533 554,29	4 697 947,33
- BYN	1 679,81	2 148 066,30	60 440 228,00	17 417,12
- SEK	47 986,79	22 095,60	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>x</b>	<b>275 910 494,10</b>	<b>x</b>	<b>173 216 097,45</b>

Zaliczki zostały wycenione wg kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Spółki 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 31.12.2016r. od dwóch kontrahentów należność przekroczyły 10% należności ogółem i wynosiły 12,38% i 10,89% stanu należności na ten dzień.
- na dzień bilansowy 31.12.2015r. od dwóch kontrahentów należność przekroczyły 10% należności ogółem i wynosiły 19,68% i 17,10% stanu należności na ten dzień.

## 6.9. Odpisy aktualizujące

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>19 965 805,85</b>	<b>17 423 290,31</b>
- środki trwałe	37 777,00	55 889,00
- zapasy	596 762,82	873 626,54
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16 649 729,15	14 850 392,68
- 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>9 036 943,32</b>	<b>4 675 811,42</b>
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 576 943,32	3 272 142,43
- 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>3 916 579,49</b>	<b>2 133 295,88</b>
- środki trwałe	-	18 112,00
- zapasy	52 353,54	276 863,72
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 831 225,95	1 472 805,96
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	365 514,20
- środki pieniężne	33 000,00	-
<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM</b>	<b>25 086 169,68</b>	<b>19 965 805,85</b>
- środki trwałe	37 777,00	37 777,00
- zapasy	544 409,28	596 762,82
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 395 446,52	16 649 729,15
- pożyczki	405 645,82	405 645,82
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 614 991,06	1 614 991,06
- środki pieniężne	1 087 900,00	660 900,00

## 6.10. Zapasy

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Materiały	17 953 762,70	9 139 052,40
Półprodukty i produkty w toku	8 529 323,79	4 639 941,29
Produkty gotowe	354 745,41	354 745,41
Towary	1 707 145,18	2 178 358,18
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>28 544 977,08</b>	<b>16 312 097,28</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	544 409,28	596 762,82
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO</b>	<b>28 000 567,80</b>	<b>15 715 334,46</b>

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w notce 6.9.

Na dzień 31.12.2016 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W roku 2016 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Nie przewiduje się sprzedaży/wykorzystanie zapasów nie objętych odpisem w okresie dłuższym niż do 31.12.2018r.

W okresie 01.01.2016-31.12.2016 w kosztach własnych sprzedaży towarów ujęto kwotę 463 tys. zł a w kosztach własnych sprzedaży materiałów kwotę 1.471 tys. z tytułu sprzedaży zapasów.

## 6.11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2016		31-12-2015	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	77 684 661,54	x	96 989 784,77
- EUR	203 109,75	898 557,55	2 335 019,71	9 950 686,50
- USD	5 116,61	21 383,85	737,69	2 877,80
- RUB	18 341 850,29	1 102 442,89	546 364,47	28 848,04
- NOK	31 745 231,95	15 453 578,92	11 500 399,09	5 095 826,83
- BYN	4 367,38	9 428,74	16 441 856,00	3 452,79
- SEK	46 363,24	21 415,18	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>x</b>	<b>95 191 468,67</b>	<b>x</b>	<b>112 071 476,73</b>
Odpis aktualizujący środki pieniężne		1 087 900,00		660 900,00
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>94 103 568,67</b>		<b>111 410 576,73</b>

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2016 wynosi 94 103 568,67 zł. Wykazany w 2016 roku odpis aktualizujący środki pieniężne wynikał z szacunków Spółki dotyczących możliwości wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w OAO AKB „Probiznesbank”- w upadłości. UNIBEP S.A. zgłosiła swoje wierzytelności i zostały one przyjęte i potwierdzone przez syndyka. Do dnia 31.12.2016 r. syndyk wpłacił 126 514,78 zł.

## 6.12. Rozliczenia międzyokresowe

### Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
<b>a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:</b>	<b>1 819 657,63</b>	<b>1 934 289,31</b>
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	1 332 590,85	1 400 702,05
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	25 610,67	40 289,94
- certyfikaty	385 048,86	381 983,24
- pozostałe	76 407,25	111 314,08
<b>b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:</b>	<b>131 250,00</b>	-
- prowizje-emisji obligacji	131 250,00	-
<b>RAZEM</b>	<b>1 950 907,63</b>	<b>1 934 289,31</b>

### Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
<b>a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:</b>	<b>1 601 352,25</b>	<b>1 529 811,57</b>
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	847 172,58	601 859,24
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	280 150,43	244 004,06
- prenumerata, abonament, energia	8 133,79	177 384,66
- prowizja od pośrednictwa w sprzedaży	-	92 504,12
- certyfikaty	113 336,53	5 041,80
- pozostałe	352 558,92	409 017,69
<b>b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:</b>	<b>97 500,00</b>	<b>10 170,78</b>
- prowizje-emisji obligacji	97 500,00	10 170,78
<b>c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:</b>	<b>9 378 263,71</b>	<b>6 730 733,78</b>
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	9 378 263,71	6 730 733,78
<b>RAZEM</b>	<b>11 077 115,96</b>	<b>8 270 716,13</b>

## 6.13. Pożyczki udzielone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2016
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	20 559,65 zł
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	02.09.2013	3 900 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	4 358 157,07 zł
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	06.07.2015	8 000 000,00 zł	WIBOR 6M+ marża	30.06.2017	6 000 000,00 zł
Unidevelopment S.A.	26.06.2015	30 000 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	30.06.2018	30 018 426,24 zł
Unidevelopment S.A.	21.07.2016	30 000 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	30.06.2019	29 998 829,30 zł
Seljedalen AS	09.03.2015	3 200 000,00 NOK / 1 557 760,00 zł	NIBOR 6M+ marża	09.03.2017	1 647 867,11 zł
Seljedalen AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 434 000,00 zł	NIBOR 6M+ marża	17.09.2017	2 533 046,68 zł
Seljedalen AS	11.12.2015	1 54 690,00 NOK / 75 303,09 zł	NIBOR 6M+ marża	08.03.2017	81 088,24 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 434 000,00 zł	NIBOR 6M+ marża	30.06.2017	2 533 504,48 zł
Lovsetvegen 4 AS	30.03.2016	650 000,00 NOK / 316 420,00 zł	NIBOR 6M+ marża	30.06.2017	323 574,26 zł
Lovsetvegen 4 AS	17.08.2016	400 000,00 NOK / 194 720,00 zł	NIBOR 6M+ marża	31.03.2017	197 068,97 zł
<b>RAZEM:</b>					<b>77 712 122,00 zł</b>

Pożyczki udzielone objęto odpisem aktualizującym w kwocie 405 645,82 zł.



## 6.14. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31.12.2016 r. wynosi 3 507 063,40 zł.

Kapitał podstawowy Spółki dzieli się na 35 070 634 (słownie: trzydzieści pięć milionów siedemdziesiąt tysięcy sześćset trzydzieści cztery) akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

Strukturę własnościową kapitału podstawowego na poszczególne prezentowane w sprawozdaniu finansowym dni bilansowe przedstawiają poniższe tabele.

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2016		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 750 000	575 000,00	16,39%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11%
Free float	9 959 355	995 935,50	28,40%
<b>RAZEM</b>	<b>35 070 634</b>	<b>X</b>	<b>100,00%</b>

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2015		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 792 000	579 200,00	16,52%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11%
Free float	9 917 355	991 735,50	28,27%
<b>RAZEM</b>	<b>35 070 634</b>	<b>X</b>	<b>100,00%</b>

Skład akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania 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	5 688 650	16,22%	5 688 650	16,22%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75%	3 418 920	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	6,11%	2 142 359	6,11%
Free float	9 020 705	25,72%	9 020 705	25,72%
Akcje własne**	1 000 000	2,85%	1 000 000	2,85%
<b>RAZEM</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100,00%</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100,00%</b>

\* Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku „rozporządzenie MAR” oraz Ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu z dnia 29 lipca 2005 r. z późn. zm.

\*\*Akcje własne zostały nabyte na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dn. 20 stycznia 2017 r. w sprawie nabycia przez Spółkę akcji własnych w celu umorzenia oraz Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Unibep S.A. z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie utworzenia i użycia kapitału rezerwowego.

Wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej powstał w wyniku:

- emisja akcji Spółki na GPW – 57 113 921,99 zł.
- sprzedaży akcji własnych - 2 312 569,03 zł.
- objęcia akcji w ramach Programu Motywacyjnego – 2 727 270 zł.

W 2016 roku na podstawie Uchwały nr. 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. z dnia 18 maja 2016r. został utworzony kapitał rezerwowy w wysokości 35 000 000,00 zł. na nabycie przez Spółkę Akcji Własnych.

Na podstawie Uchwały nr. 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. z dnia 18 maja 2016r. wypracowany zysk netto za 2015 rok w wysokości 16 452 160,92 zł. został podzielony w następujący sposób: dywidenda 5 962 007,78 zł, kapitał zapasowy 10 490 153,14 zł.

## 6.14.1. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

W chwili obecnej nie istnieją żadne ograniczenia uzgodnione przez akcjonariuszy w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich akcji Spółki.

## 6.15. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
<b>DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>68 317 515,81</b>	<b>36 371 607,09</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów	-	585 831,96
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 608 279,04	5 758 029,42
- zobowiązania z tytułu obligacji	60 611 044,00	29 915 818,62
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	1 098 192,77	111 927,09
<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>11 541 883,17</b>	<b>19 397 404,01</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów	586 037,20	2 703 453,00
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	2 987 793,13
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 612 267,78	2 326 191,36
- zobowiązania z tytułu obligacji	-	11 023 272,56
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	8 343 578,19	156 693,96
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	-	200 000,00
<b>RAZEM</b>	<b>79 859 398,98</b>	<b>55 769 011,10</b>

### 6.15.1. Zobowiązania z tytułu kredytów

**UNIBEP SA**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej  
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2015**

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
<b>PKO BP S.A.</b>	4 536 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
<b>BGŻ BNP Paribas S.A.</b>	1 709 402,00 zł	85 588,96 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującym do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
<b>ING Bank Śląski S.A.</b>	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 176 750,00 zł	0,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 0,00 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
<b>ING Bank Śląski S.A.</b>	4 100 000,00 zł	500 243,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00041684/9, KW nr B11P/00093484/6 oraz KW nr B11P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny
<b>RAZEM:</b>		<b>585 831,96 zł</b>				

**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2016**

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	11 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2017	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	29.09.2017	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	10.03.2017	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBANK	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	15.02.2017	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	4 100 000,00 zł	500 421,45 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr BI1P/00041684/9, KW nr BI1P/00093484/6 oraz KW nr BI1P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny
BNP Paribas Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	85 615,75 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
<b>RAZEM:</b>		<b>586 037,20 zł</b>				

**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2015**

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	11 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	24.09.2016	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2016	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2016	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	10.03.2016	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	229 762,35 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BGŻ BNP Paribas S.A.	1 709 402,00 zł	205 930,22 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 176 750,00 zł	250 078,01 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 1 065 707,44 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 100 000,00 zł	1 202 052,99 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00041684/9, KW nr B11P/00093484/6 oraz KW nr B11P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny
<b>RAZEM:</b>		<b>2 703 453,00 zł</b>				

**WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2016r.**

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii C 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	29.985.985,92 zł	WIBOR 6M+ marża	02.06.2015	01.06.2018
Obligacje serii D 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	30.625.058,08 zł	WIBOR 6M+ marża	08.07.2016	08.07.2019
<b>RAZEM:</b>		<b>60 611 044,00</b>			

**WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2015r.**

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii B2 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	11.000.000,00 zł /110.000 sztuk po 100,00 zł	11.023.272,56 zł	WIBOR 6M+ marża	28.05.2013	28.05.2016
Obligacje serii C 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	29.915.818,62 zł	WIBOR 6M+ marża	02.06.2015	01.06.2018
<b>RAZEM:</b>		<b>40 939 091,18</b>			

Obligacje serii C oraz D są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych (ASO GPW) oraz w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez BondSpot S.A. (ASO BondSpot)".

Data płatności odsetek Obligacji serii C: 02.06.2017, 01.12.2017, 01.06.2018.

Data płatności odsetek Obligacji serii D: 09.01.2017, 07.07.2017, 08.01.2018, 09.07.2018, 08.01.2019, 08.07.2019.

Struktura zapadalności kredytów, pożyczek i obligacji długoterminowych przedstawia się w następujący sposób:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
a) powyżej 1 roku do 3 lat	60 611 044,00	30 501 650,58
b) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
c) powyżej 5 lat	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>60 611 044,00</b>	<b>30 501 650,58</b>

\*kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2016 r.

Kredyty oraz obligacje długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Struktura umownych terminów wymagalności niezdyktowanych przepływów pieniężnych z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji przedstawia się w następujący sposób:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2016		31-12-2015	
	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	586 037,20	585 472,00	16 714 518,69	16 683 153,00
b) powyżej 1 roku do 3 lat	60 611 044,00	60 000 000,00	30 501 650,58	30 585 472,00
c) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-	-	-
d) powyżej 5 lat	-	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>61 197 081,20</b>	<b>60 585 472,00</b>	<b>47 216 169,27</b>	<b>47 268 625,00</b>

Potencjalne zobowiązania z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31.12.2016 r.:

Nazwa instytucji	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu	Niewykorzystana kwota na dzień	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Płatność rat
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	11 000 000,00 zł	11 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	19.02.2009	30.06.2018	z wpływów na rachunek bieżący
BZ WBK S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	22.09.2014	21.09.2017	z wpływów na rachunek bieżący
Raiffeisen Bank Polska S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	10 000 000,00 zł	10 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	08.02.2010	29.09.2017	z wpływów na rachunek bieżący
BGŻ BNP Paribas S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	12.03.2015	10.03.2017	z wpływów na rachunek bieżący
mBank S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	06.10.2015	15.02.2017	z wpływów na rachunek bieżący

W okresie sprawozdawczym żadna z umów kredytowych nie została wypowiedziana i nie było żądania przedterminowego wykupu obligacji.

## 6.15.2. Zobowiązania z tytułu leasingu

Spółka posiada zawarte umowy leasingu finansowego dotyczące użytkowania środków transportu i maszyn.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016		31-12-2015	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	2 844 406,25	2 612 267,78	2 615 151,59	2 326 191,36
- od 1 do 5 lat	6 893 242,11	6 608 279,04	6 234 263,52	5 758 029,42
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</b>	<b>9 737 648,36</b>	<b>9 220 546,82</b>	<b>8 849 415,11</b>	<b>8 084 220,78</b>
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-517 101,54	-	-765 194,33	-
<b>Wartość bieżąca</b>	<b>9 220 546,82</b>	<b>9 220 546,82</b>	<b>8 084 220,78</b>	<b>8 084 220,78</b>

## 6.16. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZĄTEK OKRESU</b>	<b>1 142 685,00</b>	<b>949 720,00</b>
- odpawy emerytalne	1 063 006,00	884 490,00
- odpawy rentowe	79 679,00	65 230,00
<b>a) zwiększenia</b>	<b>168 263,32</b>	<b>192 965,00</b>
- odpawy emerytalne	112 679,22	178 516,00
- odpawy rentowe	55 584,10	14 449,00
<b>b) rozwiązanie</b>	<b>123 408,87</b>	-
- odpawy emerytalne	123 408,87	-
<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>1 187 539,45</b>	<b>1 142 685,00</b>
- odpawy emerytalne	1 052 276,35	1 063 006,00
- odpawy rentowe	135 263,10	79 679,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZĄTEK OKRESU</b>	<b>92 511,00</b>	<b>116 426,00</b>
- odpawy emerytalne	79 382,00	104 999,00
- odpawy rentowe	13 129,00	11 427,00
<b>a) zwiększenia</b>	<b>149 795,27</b>	<b>78 931,62</b>
- odpawy emerytalne	146 551,38	77 229,62
- odpawy rentowe	3 243,89	1 702,00
<b>b) wykorzystanie</b>	<b>122 002,20</b>	<b>102 846,62</b>
- odpawy emerytalne	122 002,20	102 846,62
<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>120 304,07</b>	<b>92 511,00</b>
- odpawy emerytalne	103 931,18	79 382,00
- odpawy rentowe	16 372,89	13 129,00

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2015-2016:

- stopa dyskonta w 2016 roku 3,60%
- stopa dyskonta w 2015 roku 2,94%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń:
  - a) wynagrodzenie w Spółce 3,00%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2017r. przedstawia się następująco:

Nazwa świadczenia	Rezerwa krótkoterminowa	Rezerwa długoterminowa	Razem
odprawa emerytalna	-	1 289 655,90	1 289 655,90
odprawa rentowa	18 285,04	158 403,13	176 688,17
<b>Razem</b>	<b>18 285,04</b>	<b>1 448 059,03</b>	<b>1 466 344,07</b>

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31.12.2017r. ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

Zgodnie z MSR 19 wysokość rezerwy na powyższą datę powinna uwzględniać każdą istotną zmianę w założeniach, która wystąpi w międzyczasie, w szczególności istotne zmiany struktury, obecnej populacji pracowników, pojawienie się nowych pracowników, faktyczny a nie prognozowany wzrost wynagrodzeń, poziom rotacji, dyskonta itd.

Przy szacowaniu prognozy założono, że na chwilę na którą liczona jest prognoza, pracownikami Jednostki nie będą ani osoby, które do tego czasu osiągnęły wiek emerytalny, ani osoby, które już pobrały odprawę



emerytalną lub rentową. Jeżeli założenia te nie zostaną w pełni zrealizowane, również należy liczyć się z odstępstwem wysokości powyższej prognozy od faktycznej wysokości stanu przyszłych rezerw.

### Analiza wrażliwości rezerw

Stopa dyskontowa, stopa wzrostu wynagrodzeń oraz wskaźnik rotacji są kluczowymi założeniami aktuarialnymi mającymi wpływ na stan rezerw na świadczenia pracownicze. Wybór stopy dyskontowej jest związany z bieżącą sytuacją na rynku obligacji skarbowych, natomiast wybór planowanych wzrostów wynagrodzeń jest odzwierciedleniem strategii Spółki w zakresie kształtowania polityki płacowej w przyszłości. Dodatkowo na stan rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych ma wpływ wskaźnik rotacji pracowników zależący od historycznej rotacji pracowników Spółki.

Zgodnie z MSR 19 Spółka ujawnia analizę wrażliwości dla każdego istotnego założenia aktuarialnego na koniec okresu sprawozdawczego, pokazującą, jaki wpływ na zobowiązanie miałyby zmiany odpowiednich założeń aktuarialnych.

W związku z powyższym dokonano analizy wrażliwości dla następujących założeń:

- zmiana stopy dyskontowej o  $\pm 0,5$  p.p.,
- zmiana stopy wzrostu przyszłych wynagrodzeń w Spółce  $\pm 0,5$  p.p.,
- zmiana wskaźnika rotacji pracowników  $\pm 0,5$  p.p.

Analiza wrażliwości została przeprowadzona, przy założeniu, że wszystkie inne założenia aktuarialne pozostają niezmienione.

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco.

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	ANALIZA WRAŻLIWOŚCI					
		stopa dyskontowa		stopa wzrostu wynagrodzeń		wskaźnik rotacji	
		-0,50%	0,50%	-0,50%	0,50%	-0,50%	0,50%
odprawy emerytalne	1 156 207,54	1 219 551,92	1 098 660,90	1 148 177,29	1 166 107,25	1 191 639,86	1 123 575,54
odprawy rentowe	151 635,98	158 886,29	144 966,21	150 517,13	152 995,89	157 591,37	146 104,74
niewykorzystane urlopy	3 678 028,52	3 678 028,52	3 678 028,52	3 678 028,52	3 678 028,52	3 678 028,52	3 678 028,52
<b>RAZEM</b>	<b>4 985 872,04</b>	<b>5 056 466,73</b>	<b>4 921 655,63</b>	<b>4 976 722,94</b>	<b>4 997 131,66</b>	<b>5 027 259,75</b>	<b>4 947 708,80</b>

Ostatnia wycena niezależnego aktuarium została wykonana na dzień 31 grudnia 2016 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>88 905 426,02</b>	<b>67 376 830,55</b>
- świadczenia pracownicze	13 418 648,39	10 116 343,35
- naprawy gwarancyjne	20 685 979,64	16 217 421,48
- koszty podwykonawców	53 642 936,45	37 706 246,75
- zobowiązania	808 640,54	3 043 818,97
- koszty pozostałe	349 221,00	293 000,00
<b>a) zwiększenia</b>	<b>351 503 018,85</b>	<b>291 969 299,99</b>
- świadczenia pracownicze	15 377 943,67	15 051 556,35
- naprawy gwarancyjne	8 113 040,91	7 385 871,76
- koszty podwykonawców	324 419 972,23	268 641 144,19
- zobowiązania	3 012 249,74	289 506,69
- koszty pozostałe	579 812,30	601 221,00
<b>b) wykorzystanie</b>	<b>313 898 083,61</b>	<b>270 440 704,52</b>
- świadczenia pracownicze	14 003 144,59	11 749 251,31
- naprawy gwarancyjne	4 290 723,41	2 917 313,60
- koszty podwykonawców	294 303 328,46	252 704 454,49
- zobowiązania	781 133,85	2 524 685,12
- koszty pozostałe	519 753,30	545 000,00
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>126 510 361,26</b>	<b>88 905 426,02</b>
- świadczenia pracownicze	14 793 447,47	13 418 648,39
- naprawy gwarancyjne	24 508 297,14	20 685 979,64
- koszty podwykonawców	83 759 580,22	53 642 936,45
- zobowiązania	3 039 756,43	808 640,54
- koszty pozostałe	409 280,00	349 221,00

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

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
- z tytułu dostaw i usług	247 321 206,37	154 205 221,89
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	5 928 618,94	9 472 131,29
- z tytułu wynagrodzeń	1 764 650,33	1 573 929,51
- zaliczki otrzymane na dostawy	46 126 817,19	39 578 539,35
- inne, w tym:	6 272 274,95	1 817 003,88
- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	5 204 120,69	955 408,06
- fundusze specjalne	12 243,12	11 848,91
<b>RAZEM</b>	<b>307 425 810,90</b>	<b>206 658 674,83</b>

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
a) do 1 miesiąca	105 022 922,33	78 430 508,99
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	86 901 413,86	41 096 448,14
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 482 383,88	1 866 822,84
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	738,00
e) powyżej 1 roku	24 180,00	36 540,00
f) zobowiązania przeterminowane	53 890 306,30	32 774 163,92
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b>	<b>247 321 206,37</b>	<b>154 205 221,89</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
a) do 1 miesiąca	52 006 976,95	31 286 244,66
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 435 819,50	994 152,69
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	139 332,93	94 234,90
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	28 739,72	13 420,11
e) powyżej 1 roku	279 437,20	386 111,56
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE</b>	<b>53 890 306,30</b>	<b>32 774 163,92</b>

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2016		31-12-2015	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
PLN	x	260 922 898,91	x	155 180 725,45
RUB	122 994,28	8 363,63	266 451,26	14 715,76
EUR	1 571 823,52	6 946 694,31	5 541 427,15	23 520 803,23
UAH	-	-	54,85	32,24
NOK	81 086 047,45	39 240 764,58	61 522 878,65	27 922 411,25
SEK	496 490,00	229 328,74	38 951,43	18 003,54
BYN	36 018,68	77 760,73	-	-
BYR	-	-	9 316 580,00	1 983,36
<b>RAZEM</b>	<b>x</b>	<b>307 425 810,90</b>	<b>x</b>	<b>206 658 674,83</b>

Zaliczki zostały wycenione wg. kursu historycznego.

## 6.18. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w 2016 roku przedstawia się następująco:

<b>UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>zwiększenia</b>	<b>zmniejszenia</b>	<b>31-12-2016</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	20 685 979,64	3 822 317,50		<b>24 508 297,14</b>
Rezerwa świadczenia pracownicze	15 079 531,75	1 653 062,92		<b>16 732 594,67</b>
Rezerwa na koszty podwykonawców	53 642 936,45	30 116 643,77		<b>83 759 580,22</b>
Rezerwa na zobowiązania	-	230 249,74		<b>230 249,74</b>
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	19 623 337,49	17 554 356,68		<b>37 177 694,17</b>
Kontrakty - rezerwa na straty	3 779 929,81		3 779 929,81	-
Produkcja niezakończona podatkowo	26 458 342,23	11 577 602,13		<b>38 035 944,36</b>
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 751 693,90		435 917,92	<b>1 315 775,98</b>
Nieopłacone odsetki	2 324,76	3 067,06		<b>5 391,82</b>
Dyskonto należności	2 065 428,30	242 490,83		<b>2 307 919,13</b>
Odpis na zapasy i inne aktywa	11 578 624,26		1 240 642,36	<b>10 337 981,90</b>
Wycena instrumentów pochodnych	888 905,77	5 033 709,31		<b>5 922 615,08</b>
Koszty nabycia udziałów	157 029,00	0,00	0,00	<b>157 029,00</b>
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	8 453,09	654 771,12		<b>663 224,21</b>
Pozostałe tytuły	1 464 444,05		938 909,02	<b>525 535,03</b>
Strata podatkowa	18 951 456,67	19 595 122,76		<b>38 546 579,43</b>
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>176 138 417,17</b>	<b>90 483 393,82</b>	<b>6 395 399,11</b>	<b>260 226 411,88</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>33 466 300,00</b>	<b>17 191 843,00</b>	<b>1 215 128,00</b>	<b>49 443 015,00</b>
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	362 870,00	-	35 859,69	327 010,31
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	2 092 090,02	8 563 340,02	-	10 655 430,04
<b>Suma aktyw z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 454 960,02</b>	<b>8 563 340,02</b>	<b>35 859,69</b>	<b>10 982 440,35</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>466 442,00</b>	<b>1 627 035,00</b>	<b>6 813,00</b>	<b>2 086 664,00</b>

<b>DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>zwiększenia</b>	<b>zmniejszenia</b>	<b>31-12-2016</b>
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	44 529 513,32	25 931 916,14	-	70 461 429,46
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	2 677 616,36	-	350 217,35	2 327 399,01
Dyskonto zobowiązań	4 352 994,75	1 078 790,43	-	5 431 785,18
Kary naliczone a nie otrzymane	741 031,90	660 471,77	-	1 401 503,67
Odsetki nieotrzymane	2 148 171,13	-	808 525,02	1 339 646,11
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	430 507,06	2 124 672,69	-	2 555 179,75
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	1 249 274,29	-	213 723,12	1 035 551,17
Wycena instrumentów pochodnych	3 007 197,04	4 129 077,12	-	7 136 274,16
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	9 668 059,53	1 422 094,34	-	11 090 153,87
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>68 804 365,38</b>	<b>35 347 022,49</b>	<b>1 372 465,49</b>	<b>102 778 922,38</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>13 072 830,00</b>	<b>6 715 934,00</b>	<b>260 768,00</b>	<b>19 527 996,00</b>

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w 2015 roku przedstawia się następująco:

<b>UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO</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	4 468 558,16	-	20 685 979,64
Rezerwa na świadczenia pracownicze	11 989 401,93	3 090 129,82	-	15 079 531,75
Rezerwa na koszty podwykonawców	37 706 246,75	15 936 689,70	-	53 642 936,45
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	17 986 426,43	1 636 911,06	-	19 623 337,49
Kontrakty - rezerwa na straty	129 518,88	3 650 410,93	-	3 779 929,81
Produkcja niezakończona podatkowo	43 225 947,94	-	16 767 605,71	26 458 342,23
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	2 824 879,01	-	1 073 185,11	1 751 693,90
Nieopłacone odsetki	1 410,42	914,34	-	2 324,76
Dyskonto należności	1 651 025,70	414 402,60	-	2 065 428,30
Odpis na zapasy i inne aktywa	9 244 591,66	2 334 032,60	-	11 578 624,26
Wycena instrumentów pochodnych	1 634 468,34	-	745 562,57	888 905,77
Koszty nabycia udziałów	157 029,00	-	-	157 029,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	42 665,58	-	34 212,49	8 453,09
Pozostałe tytuły	2 618 694,24	-	1 154 250,19	1 464 444,05
Strata podatkowa	13 502 672,48	5 448 784,19	-	18 951 456,67
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>158 932 399,84</b>	<b>36 980 833,40</b>	<b>19 774 816,07</b>	<b>176 138 417,17</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>30 197 156,00</b>	<b>7 026 359,00</b>	<b>3 757 215,00</b>	<b>33 466 300,00</b>
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	322 804,00	40 066,00	-	362 870,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	-	2 092 090,02	-	2 092 090,02
<b>Suma aktyw z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>322 804,00</b>	<b>2 132 156,02</b>	<b>-</b>	<b>2 454 960,02</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>405 109,00</b>	<b>-</b>	<b>466 442,00</b>

<b>DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>zwiększenia</b>	<b>zmniejszenia</b>	<b>31-12-2015</b>
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	61 671 690,04	-	17 142 176,72	44 529 513,32
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	3 455 642,48	-	778 026,12	2 677 616,36
Dyskonto zobowiązań	3 726 565,24	626 429,51	-	4 352 994,75
Kary naliczone a nie otrzymane	1 108 781,77	-	367 749,87	741 031,90
Odsetki nieotrzymane	1 230 627,22	917 543,91	-	2 148 171,13
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	957 330,99	-	526 823,93	430 507,06
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	621 646,39	627 627,90	-	1 249 274,29
Wycena instrumentów pochodnych	2 620 812,12	386 384,92	-	3 007 197,04
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	9 194 717,30	473 342,23	-	9 668 059,53
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>84 587 813,55</b>	<b>3 031 328,47</b>	<b>18 814 776,64</b>	<b>68 804 365,38</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>16 071 683,00</b>	<b>575 954,00</b>	<b>3 574 807,00</b>	<b>13 072 830,00</b>
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	<b>719 520,00</b>	<b>-</b>	<b>719 520,00</b>	<b>-</b>
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>-</b>	<b>136 709,00</b>	<b>-</b>

<b>PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS</b>	<b>01.01-31.12.2016</b>	<b>01.01-31.12.2015</b>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>16 114 461,57</b>	<b>13 694 106,10</b>
Dotyczący roku obrotowego	15 812 799,57	13 622 130,60
Korekty dotyczące lat ubiegłych	301 662,00	71 975,50
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-9 521 549,00</b>	<b>-6 267 997,00</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-9 521 549,00	-6 267 997,00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>6 592 912,57</b>	<b>7 426 109,10</b>
Efektowna stopa podatkowa	24,11%	31,10%

<b>PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>01.01-31.12.2016</b>	<b>01.01-31.12.2015</b>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego	-	-
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych	-	-
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-1 620 222,00</b>	<b>-541 818,00</b>
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-1 627 035,00	-534 206,00
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	6 813,00	-7 612,00
<b>Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>1 620 222,00</b>	<b>541 818,00</b>

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Spółka wynoszą :

Federacja Rosyjska – 20%

Republika Białorusi – 18%

Republika Federalna Niemiec – ok. 29%

Królestwo Norwegii – 27%

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 też zawartych w decyzji Dyrektora Izby Skarbowej w Białymstoku. 12 grudnia 2016 roku Spółka otrzymała wynik kontroli, który pozostał bez wpływu na wysokość zobowiązania podatkowego.

W zakresie kontroli dotyczącej CIT za 2011 rok – 23 lutego 2017 roku Spółka otrzymała odpowiedź na zastrzeżenia do protokołu kontroli. Urząd Kontroli Skarbowej uznał wyjaśnienia Spółki i przedstawił rozliczenie podatku zgodny ze stanowiskiem UNIBEP S.A..

W marcu 2017 roku UNIBEP S.A. otrzymała z norweskiego urzędu skarbowego zawiadomienie o możliwej zmianie rozliczenia podatkowego działalności w Norwegii za lata 2012-2014. Wyznaczono Spółce termin na wniesienie uwag do raportu. Raport będzie przedmiotem analiz po przetłumaczeniu z norweskiego na język polski.

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 Spółki, ryzyko podatkowe zarówno w Polsce jak i na rynkach zagranicznych występuje i traktujemy je jako typowe w prowadzonej działalności gospodarczej. Spółka 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.

## 6.19. Długoterminowe kontrakty budowlane

### 6.19.1. Długoterminowe kontrakty budowlane

UJAWNIECIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2016	31-12-2015
Planowane przychody z bieżących projektów	2 461 226 355,07	2 785 756 565,31
Planowane koszty z bieżących projektów	2 333 855 686,84	2 653 643 814,59
<b>Planowana marża na bieżących projektach</b>	<b>127 370 668,23</b>	<b>132 112 750,72</b>
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 015 529 565,80	1 315 962 313,25
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	951 805 098,76	1 255 130 783,22
<b>Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat</b>	<b>63 724 467,04</b>	<b>60 831 530,03</b>
<b>Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach</b>	<b>63 646 201,19</b>	<b>71 281 220,69</b>
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	49,97%	53,95%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	982 245 830,51	1 291 056 137,43
<b>Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę</b>	<b>70 461 429,46</b>	<b>44 529 513,32</b>
<b>Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę</b>	<b>37 177 694,17</b>	<b>23 403 267,30</b>
- w tym dotyczące planowanej straty	-	3 779 929,80
<b>Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty</b>	<b>46 126 817,19</b>	<b>39 578 539,35</b>

Spółka rozpoznaje przychody z tytułu kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalania przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. W sytuacji, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata obciąża koszty operacyjne.

### 6.19.2. Zaliczki otrzymane

	31-12-2016	31-12-2015
Zaliczki na realizowane kontrakty	46 126 817,19	39 578 539,35
Wpłaty na lokale w projektach deweloperskich	1 869,15	1 869,15
<b>Ogółem</b>	<b>46 128 686,34</b>	<b>39 580 408,50</b>

Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty na dzień 31.12.2016 r. i 31.12.2015 r. ujęte zostały w ramach zobowiązań krótkoterminowych, gdyż termin ich rozliczenia nie przekracza 12 miesięcy.

## 6.20. Kaucje z tytułu umów budowlanych

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2016	31-12-2015
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	46 314 733,22	38 038 826,60
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	35 862 690,76	20 489 129,47
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto</b>	<b>82 177 423,98</b>	<b>58 527 956,07</b>
Odpis aktualizacyjny należności	1 614 991,06	1 614 991,06
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto</b>	<b>83 792 415,04</b>	<b>60 142 947,13</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	40 173 269,26	37 827 419,11
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	34 319 789,80	33 098 898,06
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom</b>	<b>74 493 059,06</b>	<b>70 926 317,17</b>

STAN DYSKONTA	31-12-2016	31-12-2015
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 307 919,13	2 065 428,30
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	5 431 785,18	4 352 994,75

Informacja o odpisach aktualizujących wartość kaucji zawarta w notcie 6.9.

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu (należności 1,58%, zobowiązania w PLN 3,16% i w walucie 1,78%) i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczony od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2016	31-12-2015
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 325 170,21	-1 187 686,26
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	-2 541 203,72	-2 195 637,92
<b>Ogółem korekta marży brutto</b>	<b>1 216 033,51</b>	<b>1 007 951,66</b>
Korekta przychodów finansowych	1 082 679,38	773 283,66
Korekta kosztów finansowych	1 462 413,29	1 569 208,41
Podatek odroczony rozpoznany od korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	-204 970,00	-119 023,00
Podatek odroczony rozpoznany od korekt - należności z tytułu kaucji	46 074,00	78 737,00
<b>Wpływ netto na rachunek zysków i strat</b>	<b>677 403,60</b>	<b>171 740,91</b>

Na 31 grudnia 2016 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 29,15% (dla jednego projektu 12,82%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2015 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 34,17% (dla jednego projektu 10,39%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji z tytułu umów o budowę w wartość nominalnej przed dyskontem, które są przeterminowane na dzień sprawozdawczy, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
do 1 miesiąca	1 37 551,43	191 297,88
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	-	100 000,00
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	75 000,00
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	7 033,61	1 778,59
powyżej 1 roku	514 637,49	29 380,34
<b>Ogółem przeterminowane z tytułu umów o budowę</b>	<b>659 222,53</b>	<b>397 456,81</b>

## 6.21. Przychody przyszłych okresów

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
<b>DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>235 672,85</b>	<b>471 337,90</b>
- prawo wieczystego użytkowania	214 767,04	279 601,36
- odsetki wekslowe	20 905,81	191 736,54
<b>KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>148 283,31</b>	<b>192 053,91</b>
- prawo wieczystego użytkowania	55 149,72	45 790,20
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	1 869,15	1 869,15
- odsetki wekslowe	91 264,44	144 394,56

## 6.22. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych



## UNIBEP SA

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej  
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2016						
WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	905 405 782,25	108 018 737,21	446 000,00	156 404 642,16	- 1 400 896,81	1 168 874 264,81
sprzedaż zewnętrzna	905 405 782,25	106 617 840,40	446 000,00	156 404 642,16	-	1 168 874 264,81
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	1 400 896,81	-	-	- 1 400 896,81	-
Koszt sprzedaży	858 645 942,29	104 737 181,10	488 648,79	146 426 488,29	- 1 400 896,81	1 108 897 363,66
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>46 759 839,96</b>	<b>3 281 556,11</b>	<b>- 42 648,79</b>	<b>9 978 153,87</b>	<b>-</b>	<b>59 976 901,15</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	5,16%	3,04%	-9,56%	6,38%	0,00%	5,13%
Koszty sprzedaży			x			327 227,31
Koszty zarządu			x			30 649 987,42
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-5 260 698,84
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>23 738 987,58</b>
Przychody finansowe			x			14 136 015,73
w tym: przychody odsetkowe	3 833 636,47	7 005,13	-	140 434,75	-	3 981 076,35
instrumenty zabezpieczające	2 938 245,32	-	-	1 644 441,80	-	4 582 687,12
Koszty finansowe						10 531 930,55
w tym: koszty odsetkowe	1 891 995,07	143 659,01	-	85 211,85	-	2 120 865,93
instrumenty zabezpieczające	3 664 364,98	-	-	1 175 483,42	-	4 839 848,40
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>27 343 072,76</b>
Podatek dochodowy			x			6 592 912,57
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>20 750 160,19</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	410 111 644,09	99 350 025,54	1 668 902,91	93 836 057,44	604 966 629,98
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	262 444 564,01
<b>Razem aktywa</b>	<b>410 111 644,09</b>	<b>99 350 025,54</b>	<b>1 668 902,91</b>	<b>93 836 057,44</b>	<b>867 411 193,99</b>
Kapitał własny	-				214 725 690,94
Zobowiązania	415 237 573,38	51 545 799,04	151 100,08	99 514 475,12	566 448 947,62
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	86 236 555,43
<b>Razem pasywa</b>	<b>415 237 573,38</b>	<b>51 545 799,04</b>	<b>151 100,08</b>	<b>99 514 475,12</b>	<b>867 411 193,99</b>
Amortyzacja	1 678 769,93	3 713 532,07	-	2 262 978,91	7 655 280,91

## UNIBEP SA

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej  
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



## SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2015

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	933 354 725,36	103 008 613,46	1 471 438,93	134 365 193,15	- 2 688 478,71	1 169 511 492,19
sprzedaż zewnętrzna	933 354 725,36	100 320 134,75	1 471 438,93	134 365 193,15	-	1 169 511 492,19
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	2 688 478,71	-	-	- 2 688 478,71	-
Koszt sprzedaży	898 909 530,38	95 890 561,24	1 522 388,69	127 227 792,66	- 2 675 755,72	1 120 874 517,25
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>34 445 194,98</b>	<b>7 118 052,22</b>	<b>- 50 949,76</b>	<b>7 137 400,49</b>	<b>- 12 722,99</b>	<b>48 636 974,94</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	3,69%	6,91%	-3,46%	5,31%	0,47%	4,16%
Koszty sprzedaży			x			1 873 461,54
Koszty zarządu			x			27 373 022,76
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			- 2 830 826,09
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>16 559 664,55</b>
Przychody finansowe			x			11 406 050,06
w tym: przychody odsetkowe	2 935 106,84	349 835,68	-	21 608,48	-	3 306 551,00
instrumenty pochodne	2 497 143,71	-	-	5 649 166,21	-	8 146 309,92
Koszty finansowe			x			4 087 444,59
w tym: koszty odsetkowe	1 855 981,33	187 698,37	4,35	107 552,18	-	2 151 236,23
instrumenty pochodne	101 666,87	-	-	-362 446,36	-	- 260 779,49
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>23 878 270,02</b>
Podatek dochodowy			x			7 426 109,10
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>16 452 160,92</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	294 807 156,43	51 527 945,05	2 082 621,78	66 498 392,83	414 916 116,09
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	260 077 920,49
<b>Razem aktywa</b>	<b>294 807 156,43</b>	<b>51 527 945,05</b>	<b>2 082 621,78</b>	<b>66 498 392,83</b>	<b>674 994 036,58</b>
Kapitał własny					206 844 796,86
Zobowiązania	320 745 991,07	17 783 547,75	190 150,98	62 859 646,46	401 579 336,26
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	66 569 903,46
<b>Razem pasywa</b>	<b>320 745 991,07</b>	<b>17 783 547,75</b>	<b>190 150,98</b>	<b>62 859 646,46</b>	<b>674 994 036,58</b>
Amortyzacja	1 632 807,97	3 370 247,50	371,33	2 306 467,86	7 309 894,66

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 trwałe*	
	okres zakończony 31-12-2016	okres zakończony 31-12-2015	stan na dzień 31-12-2016	stan na dzień 31-12-2015
<b>KRAJ</b>	983 066 897,97	930 964 130,50	42 216 603,85	42 338 464,93
<b>EKSPORT, w tym:</b>	185 807 366,84	238 547 361,69	32 355 468,18	30 275 502,45
<b>Skandynawia</b>	156 106 325,76	131 867 882,31	32 066 839,63	29 551 934,58
<b>w tym : Norwegia</b>	146 107 165,12	121 184 883,66	32 066 839,63	29 551 934,58
<b>WNP (Rosja, Białoruś)</b>	26 336 878,65	76 760 896,84	250 881,29	413 756,32
<b>Niemcy</b>	3 364 162,43	29 760 046,91	37 747,26	309 811,55
<b>Razem</b>	<b>1 168 874 264,81</b>	<b>1 169 511 492,19</b>	<b>74 572 072,03</b>	<b>72 613 967,38</b>

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

Spółka w 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	226 879 875,40
2	188 089 582,92
<b>Razem</b>	<b>414 969 458,32</b>

Spółka w 2015 roku osiągnęła przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 191 858 906,49 zł.

## 6.23. Przychody ze sprzedaży

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2016	31-12-2015
a) kraj	981 107 318,20	928 537 010,72
- sprzedaż usług budowlanych	980 488 060,32	926 196 756,04
- sprzedaży usług pozostałych	619 257,88	2 340 254,68
b) eksport	185 807 366,84	238 547 361,69
- sprzedaż usług budowlanych	175 330 661,44	226 147 788,66
- sprzedaży usług pozostałych	477 544,76	-
- sprzedaż wyrobów	9 999 160,64	12 399 573,03
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów razem</b>	<b>1 166 914 685,04</b>	<b>1 167 084 372,41</b>

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2016	31-12-2015
a) sprzedaż towarów	446 000,00	1 471 438,92
- działalność deweloperska	446 000,00	1 471 438,92
b) sprzedaży materiałów	1 513 579,77	955 680,86
- działalność budowlana	1 513 579,77	955 680,86
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem</b>	<b>1 959 579,77</b>	<b>2 427 119,78</b>

## 6.24. Koszty według rodzajów

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
a) amortyzacja	7 655 280,91	7 309 894,66
b) zużycie materiałów i energii	423 061 259,96	350 476 703,33
c) usługi obce	705 024 657,78	764 661 497,04
d) podatki i opłaty	2 647 310,03	2 008 781,29
e) wynagrodzenia	86 875 789,40	81 166 487,68
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	17 999 721,06	16 381 048,56
g) pozostałe koszty rodzajowe	12 233 350,85	12 322 663,22
<b>KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM</b>	<b>1 255 497 369,99</b>	<b>1 234 327 075,78</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	13 104 997,84	31 178 066,78
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-130 661 058,72	-117 629 493,86
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-327 227,31	-1 873 461,54
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-30 649 987,42	-27 373 022,76
<b>KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW</b>	<b>1 106 964 094,38</b>	<b>1 118 629 164,40</b>

## 6.25. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2016	31-12-2015
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	456 366,27	1 412 005,20
b) dotacje	48 050,00	108 265,50
c) pozostałe, w tym:	8 661 464,22	5 663 808,13
- rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	4 185 826,60	1 769 375,67
- odpisane zobowiązania	1 938 955,25	585 674,54
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	55 474,80	67 972,19
- kary i odszkodowania	2 065 615,51	2 698 381,06
- uzyskane koszty sądowe	77 589,00	145 784,36
- przychody z tyt. używania sam. do celów prywatnych	154 519,02	136 363,96
- inne	183 484,04	260 256,35
<b>RAZEM</b>	<b>9 165 880,49</b>	<b>7 184 078,83</b>

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2016	31-12-2015
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	8 786 943,32	3 949 448,31
- odpisy aktualizujące należności	8 326 943,32	3 288 548,31
- odpis aktualizujący środki pieniężne	460 000,00	660 900,00
c) pozostałe, w tym:	5 639 636,01	6 065 456,61
- spisane należności	100 312,54	91 763,63
- rezerwa na zobowiązania	2 750 249,74	289 506,69
- przekazane darowizny	94 574,28	110 523,87
- koszty sądowe i procesowe, wyroki sądowe	1 572 991,18	1 266 071,56
- kary	21 365,90	3 029 771,48
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	773 521,85	431 241,71
- składki członkowskie	94 350,00	76 900,00
- koszty inwestycji zaniechanych	-	87 704,61
- inne	232 270,52	681 973,06
<b>RAZEM</b>	<b>14 426 579,33</b>	<b>10 014 904,92</b>

## 6.26. Przychody i koszty finansowe

### PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2016	31-12-2015
a) z tytułu odsetek w tym:	5 504 512,74	3 015 058,06
- odsetki od udzielonych pożyczek i obligacji	3 034 012,20	985 838,45
- odsetki od lokat	77 189,17	197 159,75
- odsetki od weksła	84 350,47	143 822,82
- odsetki od kontrahentów	759 129,84	879 284,29
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	491 848,19	-
- wycena weksła	- 51 091,18	584,08
- dyskonto kaucji	1 082 679,38	773 283,66
- pozostałe	26 394,67	35 085,01
b) inne przychody finansowe	8 631 502,99	8 390 992,00
<b>RAZEM</b>	<b>14 136 015,73</b>	<b>11 406 050,06</b>

Inne przychody finansowe	31-12-2016	31-12-2015
a) dodatnie różnice kursowe	3 641 498,95	-
b) pozostałe, w tym:	4 990 004,04	8 390 992,00
- wycena instrumentów pochodnych	4 129 077,12	386 384,92
- realizacja instrumentów pochodnych	453 610,00	7 759 925,00
- prowizje z tytułu operacji finansowych	407 021,72	243 428,86
- pozostałe	295,20	1 253,22
<b>Inne przychody finansowe razem:</b>	<b>8 631 502,99</b>	<b>8 390 992,00</b>

### KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2016	31-12-2015
a) z tytułu odsetek w tym:	4 892 530,47	3 059 188,33
- odsetki od kredytów i pożyczek i obligacji	1 773 504,84	1 800 023,72
- odsetki od leasingu	225 669,98	223 406,03
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	1 309 251,25	- 661 256,31
- dyskonto kaucji	1 462 413,29	1 569 208,41
- pozostałe	121 691,11	127 806,48
b) inne koszty finansowe	5 639 400,08	1 028 256,26
<b>RAZEM</b>	<b>10 531 930,55</b>	<b>4 087 444,59</b>

Inne koszty finansowe	31-12-2016	31-12-2015
a) ujemne różnice kursowe	-	314 272,21
b) pozostałe, w tym:	5 639 400,08	713 982,07
- z tytułu prowizji	467 253,45	697 891,58
- wycena instrumentów pochodnych	4 839 731,74	- 450 740,27
- realizacja instrumentów pochodnych	100 961,39	189 960,78
- odwrócenie wyceny instrumentów pochodnych	- 100 844,73	-
- strata ze zbycia finansowych aktywów trwałych	-	-
- koszty emisji obligacji	51 420,78	276 714,42
- odpisy aktualizujące należności	250 000,00	-
- gwarancje bankowe	30 865,85	31,30
- pozostałe	11,60	124,26
<b>Inne koszty finansowe razem:</b>	<b>5 639 400,08</b>	<b>1 028 254,28</b>

## 6.27. Zysk (strata) na jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2016 rok :

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2016	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2016 - 31.12.2016	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2015 rok :

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2015	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2015 - 31.12.2015	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00

## 6.28. Poniesione nakłady inwestycyjne

NAKLADY INWESTYCYJNE	31-12-2016	31-12-2015
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:	4 716 738,25	1 148 418,58
- budynki i budowle obiekty inżynierii lądowej	2 323 335,64	132 609,80
- urządzenia techniczne i maszyny	1 342 200,98	698 566,24
- środki transportu	39 600,00	-
- inne środki trwałe	808 524,86	317 242,54
- środki trwałe w budowie	203 076,77	-
Wartości niematerialne	1 278 939,48	1 406 442,80
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 005 692,07	-
<b>RAZEM</b>	<b>7 001 369,80</b>	<b>2 554 861,38</b>

## 6.29. Działalności zaniechane

W 2016 i 2015 roku działalność zaniechana nie występuje.

## 6.30. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.-31.12.2016	01.01.-31.12.2015
<b>Amortyzacja:</b>	<b>7 658 557,24</b>	<b>7 309 894,66</b>
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	7 658 557,24	7 309 894,66
<b>Zyski(straty) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>-1 814 135,22</b>	<b>251 503,04</b>
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	-1 814 135,22	251 503,04
<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>	<b>-419 032,42</b>	<b>584 942,19</b>
odsetki otrzymane od weksli, udzielonych pożyczek, weksli, obligacji - ogółem	-2 998 414,94	-664 891,41
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu - ogółem	1 773 504,84	1 800 062,15
provizje od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	498 119,30	934 297,88
provizje otrzymane	-407 021,72	-243 428,86
provizje naliczone -koszty emisja obligacji	51 420,78	40 339,42
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-236 319,01	-1 095 533,13
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-600 000,00	4 417,88
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych	1 309 251,25	-58 920,93
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek, weksli	-119 947,73	-464 769,86
odsetki pozostałe do zapłacenia	5 144,37	2 239,86
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	79 560,46	107 723,16
odsetki od leasingu zapłacone	225 669,98	223 406,03
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:</b>	<b>-649 551,87</b>	<b>-10 254 307,46</b>
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-598 742,55	-2 949 008,12
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	132 786,41	1 555 114,92
aktualizacja wartości aktywów trwałych	-	69 592,61
aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	80 002,00
wycena pożyczek udzielonych, weksli, obligacji obcych	-440 757,01	-602 919,46
instrumenty pochodne	257 161,28	-8 407 089,41
<b>Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:</b>	<b>39 297 804,76</b>	<b>21 155 827,47</b>
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	37 677 582,76	21 697 645,47
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	1 620 222,00	-541 818,00
<b>Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:</b>	<b>-12 285 233,34</b>	<b>9 726 125,35</b>
bilansowa zmiana stanu zapasów	-12 285 233,34	9 726 125,35
<b>Zmiana należności wynika z następujących pozycji:</b>	<b>-152 157 962,38</b>	<b>-17 537 345,95</b>
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-143 999 874,08	-5 992 368,96
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	-8 275 906,62	-10 928 014,73
zmiana stanu należności finansowych	117 818,32	-616 962,26
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:</b>	<b>118 108 304,83</b>	<b>22 960 547,48</b>
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	115 762 454,68	11 547 149,51
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	2 345 850,15	11 413 397,97
<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych</b>	<b>-2 659 913,73</b>	<b>-2 555 017,39</b>
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-2 823 018,15	-2 393 414,77
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	-279 435,65	-265 086,02
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	218 579,22	-40 339,42
zmiana stanu przychodów przyszłych okresów - przychody finansowe	223 960,85	143 822,82
<b>Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:</b>	<b>419 547,58</b>	<b>638 554,59</b>
odpisy aktualizujący środki pieniężne	427 000,00	660 900,00
inne korekty	-7 452,42	-22 345,41
<b>Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony</b>	<b>-18 174 873,32</b>	<b>-15 152 438,39</b>

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2016 r.:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Środki pieniężne w banku i kasie	94 103 568,67	111 410 576,73
w tym:		
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	-57 546,81	124 012,88
- odpis aktualizujący środki pieniężne	1 087 900,00	660 900,00
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
<b>RAZEM:</b>	<b>95 133 921,86</b>	<b>112 195 489,61</b>

### 6.31. Połączenia jednostek gospodarczych

W 2016 roku UNIBEP S.A. nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

### 6.32. Opis korekt poprzednich okresów

W stosunku do wcześniej prezentowanej informacji nie wykazano w niniejszym sprawozdaniu żadnych istotnych zmian.

### 6.33. Transakcje ze stronami powiązanymi

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	28 645 337,73	6 851 154,61	7 066 373,58	565 960,38
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>28 645 337,73</b>	<b>6 851 154,61</b>	<b>7 066 373,58</b>	<b>565 960,38</b>

  

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności - kaucje gwarancyjne z tytułu umów o budowę		Inwestycje w innych jednostkach	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	6 745 704,33	3 866 086,82	97 365 144,26	97 365 144,26
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>6 745 704,33</b>	<b>3 866 086,82</b>	<b>97 365 144,26</b>	<b>97 365 144,26</b>

  

WYSZCZEGÓLNIENIE	Inne długoterminowe aktywa finansowe	
	31-12-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	1 885 386,31	2 076 087,87
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>1 885 386,31</b>	<b>2 076 087,87</b>

  

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	70 799 900,80	46 923 203,63	-	2 987 793,13
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>70 799 900,80</b>	<b>46 923 203,63</b>	<b>-</b>	<b>2 987 793,13</b>



WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartości niematerialne			
	31-12-2016	31-12-2015		
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	132 418,75	-		
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>132 418,75</b>	<b>-</b>		

  

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	145 170 132,15	74 672 017,37	4 658 756,35	6 651 775,10
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>145 170 132,15</b>	<b>74 672 017,37</b>	<b>4 658 756,35</b>	<b>6 651 775,10</b>

  

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	2 986 343,89	1 719 794,32	-59 959,38	591 211,16
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>2 986 343,89</b>	<b>1 719 794,32</b>	<b>-59 959,38</b>	<b>591 211,16</b>

## 6.34. Zarząd i Rada Nadzorcza

### ZARZĄD

Zarząd UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulaminu Zarządu. Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu UNIBEP S.A. wchodzi:

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

### RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulaminu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. wchodzi:

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

### 6.34.1. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Lp	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
<b>ZARZĄD</b>					
1.	Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	720 470	720 470	---
2.	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
3.	Marcin Piotr Drobek	Członek Zarządu	0	0	---
4.	Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej Unidevelopment S.A.	217	217	---
5.	Mariusz Chabrowski	Prezes Zarządu spółki zależnej Strojimp Sp. z o.o.	5 130	5 130	---
6.	Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	36 100	---
<b>RADA NADZORCZA</b>					
1.	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	21 620	---
2.	Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 750 000	5 750 000	16,39%
3.	Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	0	0	---
5.	Michał Kołosowski	Członek RN	0	0	---
6.	Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień 31.12.2016 r.

### 6.34.2. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy UNIBEP S.A.

#### ZARZĄD

- **Leszek Marek Gołąbicki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Sławomir Kiszycki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Marcin Piotr Drobek** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Jan Piotrowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

#### RADA NADZORCZA

- **Jan Mikołuszko** jest mężem Pani Zofii Mikołuszko, która na dzień 31.12.2016 r. posiadała 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Wojciech Jacek Stajkowski** - jest mężem Zofii Iwony Stajkowskiej, która na dzień 31 grudnia 2016 r. posiadała 14,26% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Jarosław Mariusz Bełdowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Michał Kołosowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Paweł Markowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

### 6.34.3. Wynagrodzenia wypłacone członkom zarządu i członkom rady nadzorczej w 2016 roku

#### Wynagrodzenia Zarządu:

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2015r. wypłacona w 2016 r.	Razem
Gołbiewski Leszek Marek	480 000,00	698 425,35	1 178 425,35
Kiszycki Sławomir	420 000,00	698 425,35	1 118 425,35
Drobek Marcin Piotr	360 000,00	465 616,90	825 616,90
Piotrowski Jan	360 000,00	413 314,73	773 314,73
<b>Razem:</b>	<b>1 620 000,00</b>	<b>2 275 782,33</b>	<b>3 895 782,33</b>

#### Wynagrodzenia 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	540 000,00	-	540 000,00
Skowrońska Beata Maria	139 451,61	-	139 451,61
Stajkowski Wojciech Jacek	79 451,61	36 000,00	115 451,61
Bełdowski Jarosław Mariusz	55 451,61	-	55 451,61
Kołosowski Michał	55 451,61	-	55 451,61
Markowski Paweł	55 451,61	-	55 451,61
<b>Razem:</b>	<b>925 258,05</b>	<b>36 000,00</b>	<b>961 258,05</b>

Ponadto w 2016 roku dokonano zakupów od członka Rady Nadzorczej i osoby spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 105,3 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 695,5 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 124,0 tys. zł., wynagrodzenie – 511,2 tys. zł..

### 6.34.4. Transakcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby nadzorujące spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy kapitałowej

W 2016 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EUR.

### 6.34.5. Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi

Prezes Zarządu i Członkowie Zarządu UNIBEP S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A. w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania kadencji Zarządu (umowa o pracę na czas określony). Zgodnie z postanowieniami w/w umów Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu UNIBEP S.A. przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP za każdy rok obrotowy w wysokości:

Prezes Zarządu, Dyrektor Spółki – 3%  
Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy – 3%  
Członek Zarządu, Dyrektor Budownictwa – 2%  
Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy – 2%

Prezesowi Zarządu, Wiceprezesowi Zarządu oraz Członkom Zarządu oprócz wynagrodzenia, w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie Prezesa, Wiceprezesa lub Członka Zarządu, pracodawca gwarantuje wypłacenie rekompensaty w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. Prezesowi Zarządu, Wiceprezesowi Zarządu i

Członkom Zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

Prezes Zarządu, Wiceprezes Zarządu i Członkowie Zarządu UNIBEP S.A. zawarli również ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy (zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy) oraz umowy o zakazie konkurencji po ustaniu zatrudnienia (zakaz konkurencji obowiązuje przez 6 miesięcy po ustaniu stosunku pracy). Prezesowi Zarządu, Wiceprezesowi Zarządu i Członkom Zarządu przysługuje przez okres trwania zakazu konkurencji ( przez okres 6 miesięcy) odszkodowanie w wysokości 25% wynagrodzenia otrzymanego przez te osoby przed ustaniem stosunku pracy, które zostanie wypłacone w sześciu równych ratach.

## 6.35. 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 spółki UNIBEP S.A. 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 Spółki. Gwarancje udzielane zleceniodawcom UNIBEP S.A. stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	31-12-2016	31-12-2015
<b>NALEŻNOŚCI WARUNKOWE</b>	<b>98 216 788,58</b>	<b>44 120 099,46</b>
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>98 216 788,58</b>	<b>44 120 099,46</b>
- otrzymane gwarancje*	98 072 277,23	44 120 099,46
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	144 511,35	-
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>327 922 273,41</b>	<b>241 039 337,34</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>86 277 985,68</b>	<b>28 325 882,79</b>
- udzielone poręczenia	50 350 177,18	25 325 882,79
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	-	3 000 000,00
- udzielone gwarancje*	35 927 808,50	-
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>241 644 287,73</b>	<b>212 713 454,55</b>
- sprawy sporne	31 776 912,60	26 096 289,48
- udzielone gwarancje*	209 526 802,13	184 470 233,07
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	340 573,00	2 146 932,00

\* bez gwarancji zwrotu zaliczki

W 2016 roku udzielono gwarancji na kwotę 190 866 044,29 zł. a otrzymano gwarancje w wysokości 141 497 459,41 zł.

### SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym UNIBEP za 2015 rok nastąpiły następujące zmiany:

- W sprawie z powództwa UNIBEP S.A. przeciwko Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach 28 września 2016r. został wydany wyrok zasądający w całości na rzecz UNIBEP S.A. kwotę 1.745 tys. zł wraz z odsetkami i kosztami procesu. Filharmonia wniosła apelację. Termin rozprawy nie jest wyznaczony.
- 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 zawarto ugodę, na podstawie której Orco Enterprise Sp. z o.o. zapłaciła UNIBEP S.A. kwotę 445 tys. zł.
- sprawy odszkodowawcze dotyczące wypadków śmiertelnych na budowie Plaza w Suwałkach (budowa była prowadzona w Konsorcjum UNIBEP S.A. -51% oraz Mostostal Białystok- 49%) . W sprawie roszczeń odszkodowawczych połączonych do wspólnego rozpatrzenia w dniu 5 grudnia 2016 r. odbyła się rozprawa z udziałem biegłych, którzy opiniowali na okoliczność przyczyn zdarzenia oraz przyczynienia się do wystąpienia skutków zdarzenia przez przedstawicieli poszczególnych pozwanych. Na rozprawie 8 lutego 2017 r. sąd słuchał świadków zgłoszonych przez pozwanych. Kolejne terminy rozpraw odbędą się 6 marca 2017r., 10 kwietnia 2017r. i 20 kwietnia 2017r. Ze względu na posiadane ubezpieczenia przez Spółkę i konsorcjanta sprawa nie powinna obciążać kosztów UNIBEP S.A.

- 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. Inwestor zapłacił zasądzoną kwotę w kwietniu 2016 r.
- W trwających procesach sądowych z firmą Rzońca na łączną kwotę 385 tys. zł na dzień dzisiejszy zapadły wyroki zasądzające na rzecz Rzońca S.A. kwotę 148 tys. zł w sprawach o zapłatę faktur. Unibep zapłaciła zasądzone kwoty wraz z kosztami sądowymi. Sąd oddalił natomiast powództwo Rzońca S.A. dotyczący zapłaty faktur końcowych na kwotę 77 tys. zł i zapłaty kary umownej na kwotę 159 tys. zł. Rzońca S.A. wniósł apelację od tych wyroków.
- Agathon Borgen AS – w sierpniu 2016 r. Agathon Borgen rozszerzył powództwo o kwotę 9.000 tys. NOK. Jest to następstwo złożenia przez wspólnotę mieszkańców Kjeller Gard pozwu p-ko Agathon Borgen na tą samą kwotę. Obie sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania. W grudniu 2016 r. wspólnota mieszkaniowa podwoiła kwotę swojego roszczenia do 19.402 tys. NOK brutto. Zakres przedmiotowy roszczenia nie zmienił się, zmienił się tylko sposób przeliczenia wartości poszczególnych wad. Z analizy służb serwisowych Unihouse i norweskiego prawnika wynika, że część roszczeń wspólnoty zawartych jest w kwocie poprzedniego roszczenia Inwestora wobec UNIBEP S.A. Termin rozprawy został wyznaczony na 6 tygodni i rozpocznie się pod koniec listopada 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. Sąd 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. złożył apelację od wyroku 15 września 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. Rozprawa apelacyjna przez sądem norweskim została zaplanowana na 5 tygodni i rozpocznie się we wrześniu 2017 r.
- Norsk Boligutvikling AS - w dniu 19 lutego 2015 r. Unibep S.A. Unihouse Oddział Unibep S.A. i Norsk Boligutvikling AS zawarły umowę na „kompletną dostawę mieszkań powyżej fundamentu żelbetowego” w ramach projektu Tomasjordnes Pir 6 w Tromsø. Umowa została wykonana, a prace odebrane. Inwestor wstrzymuje Unibep S.A. płatność kwoty 3,641 tys. NOK brutto, na którą składają się kwoty: 2.782 NOK brutto z tytułu ostatniej raty wynagrodzenia umownego oraz 858 tys. NOK brutto z tytułu zapłaty z prace dodatkowe. W dniu 7 lipca 2016 r. zostało skierowane do inwestora przedsądowe wezwanie do zapłaty. Pozew o zapłatę 3.641 tys. NOK brutto został złożony przez Unibep S.A. w październiku 2016 r. Jak dotąd inwestor nie podał konkretnych powodów wstrzymania płatności. Sąd określił mu termin do 17 lutego 2017 na złożenie pisma procesowego. Rozprawa została wyznaczona na 27-30 Marca 2017 r.
- NHR Eiendom AS - w dniu 30 grudnia 2016 r. NHR Eiendom AS pozwał Unibep S.A. o zapłatę kwoty 286 tys. NOK z tytułu istnienia wad w jednym z mieszkań w budynku. Roszczenie jest następstwem pozwu skierowanego przeciwko inwestorowi przez właściciela tego mieszkania na tę samą kwotę. Unibep S.A. wyraził wolę przystąpienia do mediacji i złożył propozycję ugodową inwestorowi. Termin mediacji nie został jeszcze wyznaczony.
- Kara umowna w wysokości 289 tys. zł naliczona przez Powiat Bielski i potrącona przy opłacie bieżącej faktury we wrześniu 2015. Kara naliczona z tytułu nieterminowej realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na budowie drogi Andryjanki-Siekluki. Unibep S.A. kwestionuje w całości zasadność naliczonej kary. Złożony został wniosek o zawezwanie do próby ugodowej ale do ugody nie doszło. Unibep S.A. złożył pozew. Rozprawa nie wyznaczona.
- Żądanie inwestora galerii Alfa w Białymstoku. Pozew A-JWK Management Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 2.356 tys. zł z tytułu usterek występujących na obiekcie Galerii Alfa. W wyniku mediacji w listopadzie 2016 r. podpisana została ugoda na mocy której Unibep zapłacił AJWK kwotę 400 tys. zł i 1/4 kwoty opłaty od pozwu, czyli kwotę 25 tys. zł.
- 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 złożona została odpowiedź na pozew. Unibep S.A. nie uznaje roszczenia. Do 15 marca 2016 r. sprawa była skierowana do mediacji. Mediacja nie doszła do skutku. Rozprawa wyznaczona na 30 maja 2017 r.

- żądania kilku firm norweskich – łączna kwota żądań to 273 tys. NOK. Żądania te UNIBEP S.A. uznaje za niezasadne. W dużej mierze UNIBEP S.A. posiada korzystne opinie norweskich radców prawnych.

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 31.12.2016 r. na kwotę 1.918 tys. zł.

Dokonane przez Spółkę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy (10.124 tys. zł) oraz rezerwy (2.520 tys. zł) zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

### **6.36. Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy, leasingu operacyjnego oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów**

UNIBEP S.A. wynajmuje pomieszczenia biurowe w Warszawie, Białymstoku, Moskwie, Mińsku oraz Berlinie. W Warszawie przy ulicy Rakowieckiej 30 najmuje pomieszczenia stanowiące własność Szkoły Główniej Gospodarstwa Wiejskiego. Umowy zawarto na okres 60 m-cy (um. z dn. 15.X.2014 została zawarta na okres od 1.V.2014 do 30.IV.2019 oraz um. z dn. 12.VI.2013 została zawarta na okres od 1.III.2013 do 28.II.2018). W ramach tych umów Spółka użytkuje lokal o pow. 227,79 m<sup>2</sup> z wysokością miesięcznego czynszu 54,49 zł za m<sup>2</sup> oraz lokale o pow. 136,83 m<sup>2</sup> za 61,58 zł m<sup>2</sup> oraz 23,26 m<sup>2</sup> pomieszczenie archiwum za 35 zł za m<sup>2</sup>. W Białymstoku UNIBEP S.A. użytkuje lokale o pow. 267,35 m<sup>2</sup> przy ul. Hetmańskiej 92 stanowiące własność Budrex-Kobi Sp. z o.o. . Umowy zawarte na czas nieoznaczony. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi odpowiednio 30 zł za m<sup>2</sup>. W Krakowie UNIBEP S.A. wynajmuje biuro przy ul. Zakopiańska 153 o powierzchni 20m<sup>2</sup> od: 3 Logic Sp. z o.o.. Umowa zawarta 15.04.2016r. na czas nieokreślony. Kwota czynszu 1400 zł. netto miesięcznie. W Moskwie użytkuje lokal o powierzchni 111,55 m<sup>2</sup> przy Projezd Nansena 1/2a. Umowę najmu zawarto z IP Kudriawcew Michail Germanowicz. Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 94 817,50 RUB. Od dnia 14 lutego 2011 użytkuje w Mińsku lokal o powierzchni 67,30 m<sup>2</sup> przy Pobieditielej 59, budynek Biznes-Centra „Wiktoria”. Umowę najmu zawarto z KUP "Biznes-Centr "STOLICA". Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 1 235,63 BYN. W Berlinie użytkuje lokal przy ulicy Friedrichstraße 95 z wysokością miesięcznego czynszu 200 EUR. Umowę najmu zawarto z Höpken & Partner Rechtsanwälte mbB.

UNIBEP S.A. posiada grunty w użytkowaniu wieczystym w Bielsku Podlaskim, w miejscowości Lewki, gmina Bielsk Podlaski, w miejscowości Dubiny w gminie Hajnówka oraz w Łomży. Prawo wieczystego użytkowania zostało przyznane na okres do 2089 i 2096 roku. Wysokość łącznej opłaty rocznej wynosi 31 563,59 złotych.

### **6.37. Zdarzenia po dniu bilansowym**

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia powodujące konieczność korygowania danych finansowych zawartych w sprawozdaniu finansowym.

Informacja o innych istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym jest zawarta w Raporcie rocznym Grupy UNIBEP S.A. za rok 2016 – pkt 6.5.

## 6.38. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Pracownicy umysłowi	595	526
Pracownicy fizyczni	468	452
<b>RAZEM</b>	<b>1063</b>	<b>978</b>

## 6.39. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

W roku 2016 dokonano wyboru PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzycka 6 lok.1B do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych UNIBEP S.A., Grupy UNIBEP i Spółek podporządkowanych i zawarto następujące umowy:

1. umowa z UNIBEP S.A. o przegląd i badanie informacji finansowych (jednostkowym UNIBEP S.A. i skonsolidowanym Grupy UNIBEP S.A.). Łączna kwota wynagrodzenia wynikająca z tej umowy to 94.000 zł.
2. umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowych na łączną kwotę 67.300 zł.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

## 7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła sprawozdania finansowe za 2015 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 18 maja 2016 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A.  
Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 14.03.2017 r.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylńska  
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)**