



KWARTALNE SKRÓCONE

SKONSOLIDOWANE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1.01.2017 DO 31.03.2017

Prezentowane kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie za okres od 01-01-2017 do 31-03-2017 oraz okresy porównywalne odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganych przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (tekst jednolity Dz. U. z 28 stycznia 2014r. poz. 133.).

Sprawozdanie to nie było zbadane przez Biegłego Rewidenta, jak również nie podlegało przeglądowi.

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	NOTA	31-03-2017	31-12-2016	31-03-2016
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Środki trwałe	1	77 260 843,44	77 967 962,89	74 620 785,10
Wartości niematerialne		19 298 186,63	18 990 147,21	18 917 257,52
Środki trwałe w budowie	1	1 028 040,10	468 610,59	102 152,19
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe		256 050,00	256 050,00	383 773,00
Inwestycje w innych jednostkach		100,00	-	100,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		13 734 637,82	16 430 105,90	10 372 869,58
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej- długookresowe		1 175 312,25	-	1 671 829,14
Inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-	2 076 064,46
Kaucje z tytułu umów o budowę	10	35 257 225,97	42 547 415,41	40 038 386,20
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	62 536 478,00	63 026 260,00	46 383 105,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		3 028 074,09	2 426 585,43	1 536 024,11
Nieruchomość inwestycyjna		-	-	1 714 284,83
Pożyczki udzielone		-	-	33 411 326,93
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 261 035,12	2 285 842,54	2 136 652,67
Aktywa trwałe razem		215 835 983,42	224 398 979,97	233 364 610,73
Aktywa obrotowe				
Zapasy	2	258 144 712,45	227 255 751,76	151 232 018,96
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3	247 508 587,17	279 147 776,33	206 999 048,25
Kaucje z tytułu umów o budowę	10	42 909 087,65	33 261 394,64	15 977 177,04
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	9	115 830 959,52	120 418 596,58	68 094 607,61
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 461 409,13	932 186,88	270 160,85
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej		6 706 540,72	-	723 651,58
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	89 425 745,08	150 054 673,47	55 555 318,92
Pożyczki udzielone		21 657 684,22	21 151 387,63	8 443 676,10
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		5 213 232,91	12 994 621,33	2 834 959,30
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		649 473,00	-	-
Aktywa obrotowe razem		789 507 431,85	845 216 388,62	510 130 618,61
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
AKTYWA RAZEM		1 005 343 415,27	1 069 615 368,59	743 495 229,34

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

	NOTA	31-03-2017	31-12-2016	31-03-2016
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		-3 599,87	-3 628,94	-4 415,03
Pozostałe kapitały		210 723 699,26	207 191 021,26	204 709 002,72
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		60 905 278,22	60 905 278,22	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane		27 961 537,85	22 304 547,24	15 780 739,47
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		242 188 700,64	232 999 002,96	223 992 390,56
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		2 630 852,61	2 889 199,54	-21 143,72
Kapitał własny ogółem		244 819 553,25	235 888 202,50	223 971 246,84
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6	99 389 302,58	111 073 373,73	44 615 468,76
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	7	1 315 332,47	1 272 103,24	1 276 537,74
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	11	28 272 678,00	29 347 118,00	21 479 686,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	10	40 742 345,06	40 279 457,40	40 989 290,87
Przychody przyszłych okresów		241 188,85	214 767,04	411 871,39
Zobowiązania długoterminowe razem		169 960 846,96	182 186 819,41	108 772 854,76
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8	282 939 998,37	366 681 530,12	203 669 699,66
Kaucje z tytułu umów o budowę	10	35 177 074,29	34 593 656,30	28 443 247,48
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	9	27 908 503,20	36 293 952,24	31 766 576,47
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6	22 292 101,58	46 635 549,19	37 364 680,23
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 456 192,84	6 435 870,00	4 474 474,25
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	7	156 780 105,37	141 622 971,79	97 586 803,14
Przychody przyszłych okresów		64 009 039,41	19 276 817,04	7 445 646,51
Zobowiązania krótkoterminowe razem		590 563 015,06	651 540 346,68	410 751 127,74
PASYWA RAZEM		1 005 343 415,27	1 069 615 368,59	743 495 229,34
Wartość księgowa		242 188 700,64	232 999 002,96	223 992 390,56
Liczba akcji		35 070 634	35 070 634	35 070 634
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		6,91	6,64	6,39

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	okres 3 miesięcy zakończony	
		31-03-2017	31-03-2016
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	12	262 642 641,80	217 458 601,01
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	12	2 429 656,53	3 980 917,07
Przychody ze sprzedaży ogółem		265 072 298,33	221 439 518,08
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	12	244 875 926,43	203 104 987,01
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	12	2 420 569,14	3 980 253,69
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		17 775 802,76	14 354 277,38
Koszty sprzedaży		2 564 609,85	1 756 519,01
Koszty zarządu		10 031 864,42	8 056 145,16
Pozostałe przychody operacyjne		923 330,75	5 473 725,78
Pozostałe koszty operacyjne		1 155 899,56	2 101 291,43
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		4 946 759,68	7 914 047,56
Przychody finansowe		3 463 445,62	2 679 372,73
Koszty finansowe		6 695 428,14	3 595 117,63
Udział w zyskach(stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		2 964 531,92	381 849,31
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		4 679 309,08	7 380 151,97
Podatek dochodowy		-636 785,10	2 152 288,02
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		5 316 094,18	5 227 863,95
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		5 316 094,18	5 227 863,95

B. POZOSTAŁE DOCHODY	okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2017	31-03-2016
Zysk (strata) netto	5 316 094,18	5 227 863,95
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	29,07	374,59
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	17 611 780,00	2 726 989,99
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty		
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	- 3 346 238,00	- 518 128,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	14 265 571,07	2 209 236,58
Całkowite dochody ogółem	19 581 665,25	7 437 100,53
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	5 316 094,18	5 227 863,95
akcjonariuszom jednostki dominującej	5 355 961,10	5 130 156,00
udziały niesprawujące kontroli	- 39 866,92	97 707,95
Zysk/strata netto, z tego przypadającej:	5 316 094,18	5 227 863,95
akcjonariuszom jednostki dominującej	5 355 961,10	5 130 156,00
udziały niesprawujące kontroli	- 39 866,92	97 707,95
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,15	0,15
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,15	0,15
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	19 581 665,25	7 437 100,53
akcjonariuszom jednostki dominującej	19 621 532,17	7 339 392,58
udziały niesprawujące kontroli	- 39 866,92	97 707,95
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,56	0,21
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,56	0,21

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ										
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2017r.	3 507 063,40	-3 628,94	-8 923 989,39	35 513 714,68	119 696 017,75	60 905 278,22	-9 281 347,11	31 585 894,35	232 999 002,96	2 889 199,54	235 888 202,50
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	31 585 894,35	-31 585 894,35	-	-	-
- nabycie akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-	-10 732 864,00	-	-	-	-	-10 732 864,00	-	-10 732 864,00
- zmiana poziomu zaangażowania	-	-	-	-	-	-	301 029,51	-	301 029,51	-218 480,01	82 549,50
- dochody całkowite	-	29,07	14 265 542,00	-	-	-	-	5 355 961,10	19 621 532,17	-39 866,92	19 581 665,25
31 MARCA 2017r.	3 507 063,40	-3 599,87	5 341 552,61	24 780 850,68	119 696 017,75	60 905 278,22	22 605 576,75	5 355 961,10	242 188 700,64	2 630 852,61	244 819 553,25

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ										
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2016r.	3 507 063,40	-4 789,62	-2 008 139,02	513 714,68	143 089 286,85	60 905 278,22	-12 913 098,22	23 563 681,69	216 652 997,98	549 518,62	217 202 516,60
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	23 563 681,69	-23 563 681,69	-	-	-
- podział zysku	-	-	-	-	11 606 730,90	-	-11 606 730,90	-	-	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-5 962 007,78	-	-5 962 007,78	-	-5 962 007,78
- utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych	-	-	-	35 000 000,00	-35 000 000,00	-	-	-	-	-	-
- korekta wyniku lat ubiegłych w spółkach zależnych	-	-	-	-	-	-	-550 172,00	-	-550 172,00	-	-550 172,00
- zmiana poziomu zaangażowania	-	-	-	-	-	-	-1 813 019,90	-	-1 813 019,90	1 813 019,90	-
- objęcie kontroli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	281 686,30	281 686,30
- utrata kontroli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-90 720,82	-90 720,82
- dochody całkowite	-	1 160,68	-6 915 850,37	-	-	-	-	31 585 894,35	24 671 204,66	335 695,54	25 006 900,20
31 GRUDNIA 2016r.	3 507 063,40	-3 628,94	-8 923 989,39	35 513 714,68	119 696 017,75	60 905 278,22	-9 281 347,11	31 585 894,35	232 999 002,96	2 889 199,54	235 888 202,50

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ										
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2016r.	3 507 063,40	-4 789,62	-2 008 139,02	513 714,68	143 089 286,85	60 905 278,22	-12 913 098,22	23 563 681,69	216 652 997,98	549 518,62	217 202 516,60
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	23 563 681,69	-23 563 681,69	-	-	-
- objęcie kontroli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-668 370,29	-668 370,29
- dochody całkowite	-	374,59	2 208 861,99	-	-	-	-	5 130 156,00	7 339 392,58	97 707,95	7 437 100,53
31 MARCA 2016r.	3 507 063,40	-4 415,03	200 722,97	513 714,68	143 089 286,85	60 905 278,22	10 650 583,47	5 130 156,00	223 992 390,56	-21 143,72	223 971 246,84

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2017	31-03-2016
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	4 679 309,08	7 380 151,97
II. Korekty razem	-27 959 925,37	-73 212 627,41
1. Amortyzacja	2 372 486,07	2 046 244,94
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	787 041,99	-169 619,19
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 532 844,93	-1 350 320,27
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 226 175,98	-1 189 414,42
5. Zmiana stanu rezerw	11 810 895,58	-2 186 558,45
6. Zmiana stanu zapasów	-30 888 960,69	-5 868 855,86
7. Zmiana stanu należności	34 006 472,67	-30 172 078,50
8. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek, kredytów i innych finansowych	-91 080 675,14	-22 697 410,27
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	52 563 081,94	-566 322,45
10. Inne korekty	-431 310,74	-727 075,52
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-5 405 626,00	-10 331 217,42
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-23 280 616,29	-65 832 475,44
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-2 302 302,46	-401 736,31
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	50 468,29	249 005,79
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrotu za udziały	5 747 500,00	-
Nabycie akcji , udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-4 950,50	-1 000 000,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	377 709,95	101 660,22
Pożyczki udzielone	-616 476,00	-927 977,71
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	246 680,07	368 196,11
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 498 629,35	-1 610 851,90
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	5 283 662,96	-
Splata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-32 933 655,32	-1 798 155,42
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-10 732 864,00	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-957 611,95	-822 717,81
Zapłacone odsetki	-1 690 789,11	-1 222 323,36
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-41 031 257,42	-3 843 196,59
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-60 813 244,36	-71 286 523,93
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	646 079,79	-3 321 720,05
- różnice kursowe	-374 355,67	130 252,73
Środki pieniężne na początek okresu	145 922 295,48	126 482 092,97
Środki pieniężne na koniec okresu	85 109 051,12	55 195 569,04
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	29 261 835,44	2 194 977,45

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku, które zostało opublikowane w dniu 14-03-2017 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku.

- Zmiany do MSR 12 *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych* (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku)
- Zmiany do MSR 7 *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku)

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało znaczących zmian w polityce rachunkowości Grupy ani w prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych.

1.1.1. Standardy i interpretacje

Standardy i interpretacje przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które według stanu na dzień 31 marca 2017 roku nie zostały zatwierdzone przez KE do stosowania i w związku z tym nie zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu.

- 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 2018r.

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. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

MSSF 9 wprowadza 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.

- Zmiany do MSSF 4 *Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano 12 września 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 rok

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.

- Wyjaśnienia do MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 16 *Leasing* – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku lub później,

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.

- Zmiany do MSSF 2 *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12, MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej i zaliczki* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszona lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,

Analiza wpływu MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” i MSSF 16 „Leasing” na sprawozdanie finansowe Grupy nie została zakończona. Według szacunków Grupy, pozostałe wymienione wyżej standardy i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na koniec okresu sprawozdawczego.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2016r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz z raportami rocznymi.

1.1.3. Zasady konsolidacji

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

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

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

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

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

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

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

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

Skonsolidowany wynik netto jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej oraz udziałom nie sprawującym kontroli.

1.1.4. Spółki powiązane

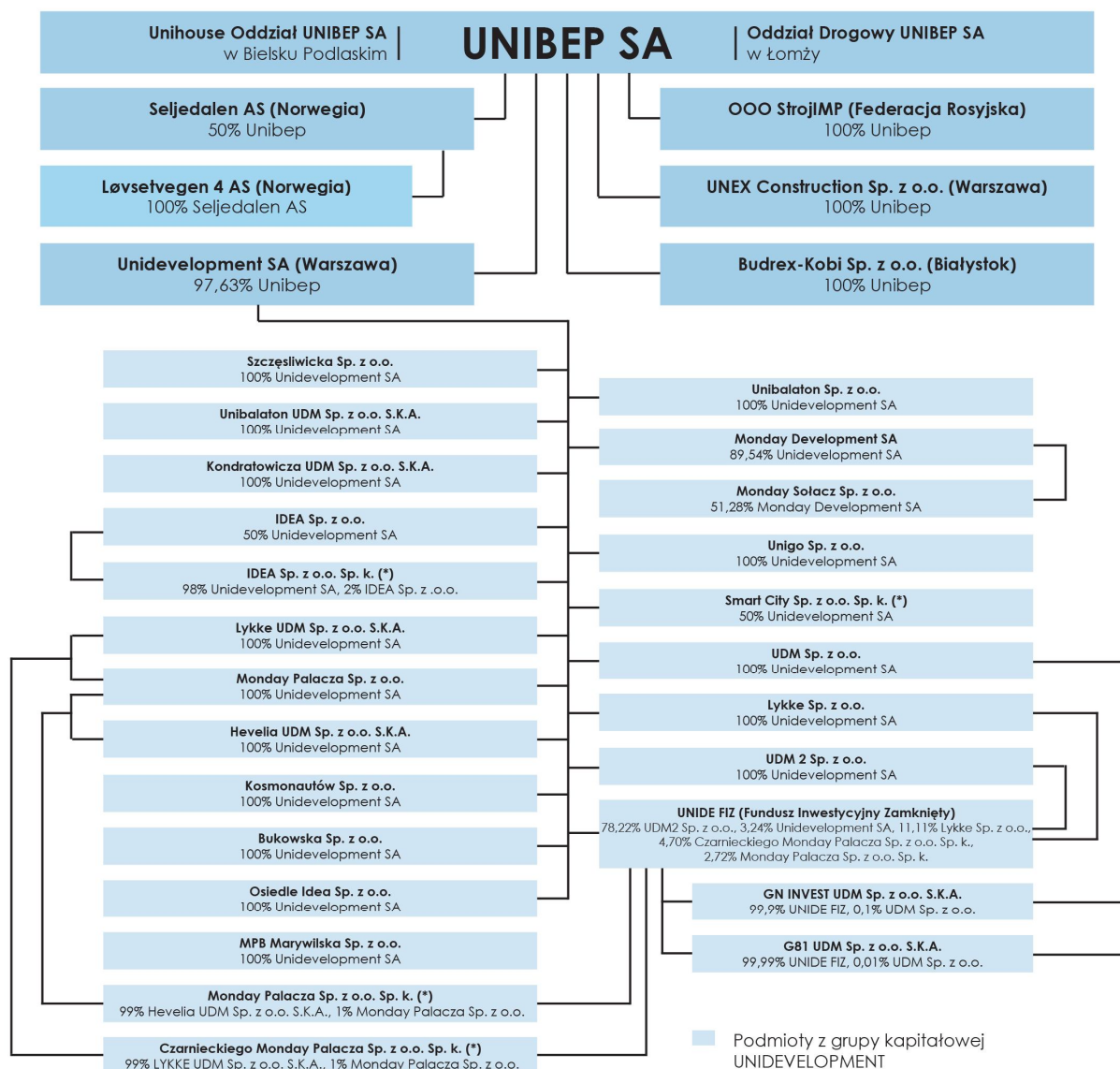
Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	60 555 486,00	97,63%	97,63%
OOO StrojIMP	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 724,20	100%	100%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01-07-2015	8 000 150,00	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10-09-2013	7 986,00	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23-09-2015	6 493 178,84	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	10 000,00	97,63%	97,63%
Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	4 494 000,00	97,63%**)	97,63%***)
Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09-09-2011	25 000,00	48,82%	48,82%
Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09-09-2011	2 340 000,00	95,68%***)	48,82%***)
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	53 583 300,00	97,63%	97,63%
Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 398 210,00	97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	6 670 000,00	97,63%**)	97,63%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-10-2012	5 000,00	97,63%	97,63%
GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	75 072 210,55	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18-05-2010	24 599 102,00	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Bielski Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	26 848 899,00	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-08-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	6 660 810,00	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Szcześliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	4 484 000,00	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	04-02-2014	50 000,00	97,63%	97,63%
Monday Development S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09-06-2015	5 370 000,00	48,82%**)	0%***)
Bukowska Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05-01-2016	1 355 950,50	87,42%	87,42%
Kosmonautów Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14-07-2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14-07-2016	5 000,00	97,63%	97,63%
MPB Marywiska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14-07-2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Monday Sotacz Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-12-2016	13 500 000,00	97,63%	97,63%
	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	27-10-2016	244 750,00	44,83%	44,83%

*) udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

**) udział w zyskach/stratach Spółki

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

SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP (STAN NA DZIEŃ 31.03.2017 R.)



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

1.1.5. Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym

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

1. OOO StrojIMP z siedzibą w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008, a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana, jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. posiada 100% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30 kwietnia 2013r. została

- zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437. W posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą znajduje się 97,63% akcji tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
3. UNEX Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.) 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. objęta 04 lipca 2011. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 4. GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie. Właścicielami akcji Spółki są: UNIDE FIZ - 50 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 50 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000439883, REGON 015732154, NIP 5222732982. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 5. G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Właścicielami akcji Spółki są: UNIDE FIZ - 19 000 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 1 000 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000438708, REGON 200452552, NIP 5432179652. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 6. Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k., NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Właścicielem 99,99% wkładu jest Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A i 0,01% wkładu Monday Palacza Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A i 1% Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 7. Monday Palacza Sp. z o.o. KRS 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 8. Idea Sp z o.o. KRS0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Data przejęcia spółki przez Unidevelopment S.A. 09 września 2011. Unidevelopment S.A. posiada 50% udziałów. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 9. Idea Sp. z o.o. Sp. k., KRS0000362446, NIP 5213578406, REGON 142567076. Siedzibą Spółki jest Warszawa. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. 09-09-2011. W roku 2012 Unidevelopment Sp. z o.o. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział z zyskach do 48,99%. Dnia 18.12.2015 Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział w zysku/stracie do 98%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 10. UDM Sp. z o.o. KRS0000424904, REGON 146180032, NIP 5213632838. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,34% udziałów Unidevelopment S.A. objęta 6 czerwca 2012 roku, a 20.09.2012r stała się 100% udziałowcem. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 11. UDM 2 Sp. z o.o. KRS0000424284, REGON 146168730, NIP 5213632620. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99% udziałów Unidevelopment S.A. objęta 6 czerwca 2012 roku, a we wrześniu 2012 roku zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 12. Lykke Sp. z o.o. KRS0000428046, NIP 5213634406, REGON 146233053. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,90% udziałów Unidevelopment S.A.. objęta 28 czerwca 2012 roku. W dniu 15.01.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 13. Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k. (dawniej Czarnieckiego Sp. z o.o.) KRS 0000562385, NIP 5213637356, REGON 146316030. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Spółka zarejestrowana w KRS 27 września 2012r. 99% udziałów w nowo zawieszanej Spółce objęta Unidevelopment S.A. W dniu 23 kwietnia 2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. W 23 marca 2015 roku 100% właścicielem Spółki została Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. w związku z objęciem przez Unidevelopment S.A. podwyższonego kapitału w tej Spółce, w zamian za udziały posiadane przez Unidevelopment w Czarnieckiego Sp. z o.o. W dniu 20 kwietnia 2015 roku Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. sprzedała 1 udział w spółce Czarnieckiego Sp. z o.o. do Monday Palacza Sp. z o.o. W dniu 11 czerwca 2015 roku zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda przekształcenie spółki Czarnieckiego Sp. z o.o. w Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.. Wszyscy wspólnicy Czarnieckiego Sp. z o.o. uczestniczyli w przekształceniu a tym samym nie zostały dokonane żadne zwroty wpłat dla wspólników. Na dzień sprawozdawczy udział w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% - Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. i 1% Monday Palacza Sp. z o.o.. Spółka konsolidowana metodą pełną.

14. Unigo Sp. z o.o. KRS0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 30 października 2012r. 100% udziałów w nowo związanej Spółce objęta Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479378, Regon 146903861, NIP 5213656425. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 października 2013r, 100% akcji posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479383, Regon 146903915, NIP 5213656419. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479375, Regon 146903855, NIP 5213656454. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 października 2013 roku. W dniu 23 marca 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 50 000 zł do kwoty 711 081 zł, to jest o kwotę 661 081 zł, poprzez emisję 661 081 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 1 zł i łącznej wartości 661 081 zł. Akcje serii B zostały przeznaczone do objęcia przez jedynego Akcjonariusza- Unidevelopment S.A. w zamian za wkład niepieniężny (aport) w postaci 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5 000 zł w Spółce Czarnieckiego Sp. z o.o. Wartość godziwa aportu stanowi 6 610 810 zł, z tym, że kwota odpowiadająca wartości podwyższonego kapitału zakładowego została przekazana na kapitał zakładowy, a nadwyżka na kapitał zapasowy Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w KRS w dniu 13.04.2015 r. Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479328, Regon 146903967, NIP 5213656448. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 października 2013r, 100% akcji posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
19. Unibalaton Sp. z o.o. KRS 0000481994, Regon 146931159, NIP 5213658074. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 23 października 2013r, 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
20. Szczęśliwicka Sp. z o.o. KRS 0000500220, Regon 147129636, NIP 5213667529. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 marca 2014r, 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
21. Budrex - Kobi Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, KRS 0000073755, Regon 051980964, NIP 9661544351, 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. nabyła 01.07.2015 roku. Spółka realizuje projekty mostowe. Spółka konsolidowana metodą pełną.
22. Monday Development S.A. . KRS 0000323647, Regon 301054767, NIP 7811832838. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. W dniu 05.01.2016 r. UNIDEVELOPMENT S.A. nabyła akcje zwykłe z nowej emisji w Monday Development SA. z siedzibą w Poznaniu. W wyniku transakcji sprzedaży 350.000 akcji z dnia 10.03.2017r. Unidevelopment SA posiadał 9 650 000 akcji Spółki, stanowiących 89,45% kapitału. Po dokonaniu transakcji zakupu w dniu 24.03.2017r. Unidevelopment SA posiada 9.659.670 akcji Spółki, stanowiących 89,54% kapitału zakładowego. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development S.A. jest działalność developerska. Spółka konsolidowana metodą pełną.
23. Bukowska Sp. z o.o. KRS 0000635572, Regon 365338584, NIP 9721266402. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Spółka zarejestrowana w KRS 07 września 2016r, 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
24. Kosmonautów Sp. z o.o. KRS 0000635566, Regon 365338348, NIP 9721266394. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Spółka zarejestrowana w KRS 07 września 2016r, 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
25. Osiedle Idea Sp. z o.o. KRS 0000645217, Regon 365800901, NIP 5213754381. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 07 listopada 2016r, 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.

26. MPB Marywilska Sp. z o.o. KRS 0000321850 , Regon 141720541, NIP 5213518261. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 20 stycznia 2009r, 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
27. Monday Sołacz Sp. z o.o. KRS 0000567047, Regon 362010446, NIP 9721253055. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Spółka zarejestrowana w KRS 14-07-2015r, 51,28% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
28. Seljedalen AS nr.org. 912 118 169 z siedzibą w Ranheim w Norwegii została nabyta 10.09.2013r. W posiadaniu UNIBEP S.A. jest 50% udziałów. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim. Spółka wyceniana metodą praw własności.
29. Lovsethvegen 4 AS nr org. 912 575 543 z siedzibą Lovsethvegen 4, 7224 Melhus. Spółka założona w 19.09.2013 roku. 100% udziałów zostało nabyte w dniu 23.09.2015r. przez Seljedalen AS. Spółka prowadzi działalność developerską oraz związaną z najmem nieruchomości. Spółka wyceniana metodą praw własności.
30. Smart City Sp. z o.o. Sp.k. KRS 0000352079, Regon 142349764, NIP 5252476532. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 27.10.2014 roku. W dniu 9 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy zarejestrował Unidevelopment S.A. jako Komandytariusza w tej Spółce. Umówiony wkład Unidevelopment S.A. do Spółki „Smart City Sp. z o.o.” Sp. k. wynosi 14 500 000 zł. Na dzień 31.03.2017r. wkład wniesiony przez Unidevelopment S.A. do „Smart City Sp. z o.o.” Sp.k. wynosi 5.370.000,00 zł. Umówiony wkład drugiego Komandytariusza, tj. ChallengeEighteen Sp. z o.o. stanowi 46 091 000 zł. Wkład ten został w całości wniesiony: 1000 zł jako wkład pieniężny i 46 090 000 zł jako wkład niepieniężny. Udział Unidevelopment S.A. w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
31. W strukturze Grupy UNIBEP funkcjonuje fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych – UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Fundusz został zarejestrowany w dniu 09 sierpnia 2012r. w Sądzie Okręgowym w Warszawie w pod numerem RFI 781. Fundusz jest zarządzany przez SATURN Fund TFI S.A. z siedzibą w Warszawie. Fundusz został utworzony na czas nieokreślony. Celem inwestycyjnym funduszu jest wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat. Inwestorami w funduszu są: Unidevelopment S.A. , UDM2 Sp. z o.o. , Lykke Sp. z o.o., Czarnieckiego Monday Palacza Sp z o.o. Sp. k., Monday Palacza Sp z o.o. Sp.k.

1.1.6. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

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

1.1.7. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości działalności lub cykliczności działalności zostały omówione w pkt 1.4.3 skróconego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2017r.

1.2. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	31-03-2017		31-12-2016		31-03-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	215 835 983,42	51 148 391,73	224 398 979,97	50 723 096,74	233 364 610,73	54 672 619,89
Aktywa obrotowe	789 507 431,85	187 095 936,26	845 216 388,62	191 052 529,07	510 130 618,61	119 513 311,45
Aktywa razem	1 005 343 415,27	238 244 327,99	1 069 615 368,59	241 775 625,81	743 495 229,34	174 185 931,34
Kapitał własny	244 819 553,25	58 016 861,76	235 888 202,50	53 320 118,11	223 971 246,84	52 471 944,25
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	760 523 862,02	180 227 466,23	833 727 166,09	188 455 507,71	519 523 982,50	121 713 987,09
Pasywa razem	1 005 343 415,27	238 244 327,99	1 069 615 368,59	241 775 625,81	743 495 229,34	174 185 931,34

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 marca 2017 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2198 PLN/EUR.

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 marca 2016 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2684 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	Okres 3 miesiące zakończony			
	31-03-2017		31-03-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	262 642 641,80	61 234 907,51	217 458 601,01	49 922 771,65
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 429 656,53	566 472,34	3 980 917,07	913 913,79
Koszty sprzedanych produktów i usług	244 875 926,43	57 092 613,00	203 104 987,01	46 627 559,63
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	2 420 569,14	564 353,63	3 980 253,69	913 761,49
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	17 775 802,76	4 144 413,22	14 354 277,38	3 295 364,31
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 946 759,68	1 153 332,79	7 914 047,56	1 816 857,04
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 679 309,08	1 090 976,91	7 380 151,97	1 694 288,66
Zysk (strata) netto	5 316 094,18	1 239 442,82	5 227 863,95	1 200 179,97
Całkowite dochody ogółem	19 581 665,25	4 565 448,52	7 437 100,53	1 707 362,55

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów danych za okres od 01.01.2017r. do 31.03.2017r., 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 4,2891 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów danych za okres od 01.01.2016r. do 31.03.2016r., 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 4,3559 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	Okres 3 miesięcy zakończony			
	31-03-2017		31-03-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-23 280 616,29	-5 427 855,79	-65 832 475,44	-15 113 403,76
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	3 498 629,35	815 702,44	-1 610 851,90	-369 809,20
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-41 031 257,42	-9 566 402,61	-3 843 196,59	-882 296,79
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-60 813 244,36	-14 178 555,96	-71 286 523,93	-16 365 509,75
F. Środki pieniężne na początek okresu	145 922 295,48	32 984 244,01	126 482 092,97	29 680 181,38
G. Środki pieniężne na koniec okresu	85 109 051,12	20 168 977,47	55 195 569,04	12 931 208,19

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2017r.-31.03.2017r., 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 4,2891 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2016 roku, tj. kurs 4,4240 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2016 roku, tj. kurs 4,2198 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2016r.-31.03.2016r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3559 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 marca 2016 roku, tj. kurs 4,2684 PLN/EUR.

2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Noty objaśniające

NOTA 1

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2017	31-12-2016
Środki trwałe	77 260 843,44	77 967 962,89
- grunty	7 208 258,71	7 212 991,66
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	38 830 917,62	39 214 832,96
- urządzenia techniczne i maszyny	21 325 651,62	21 422 689,46
- środki transportu	7 016 937,92	7 284 086,74
- inne środki trwałe	2 879 077,57	2 833 362,07
Środki trwałe w budowie	1 028 040,10	468 610,59
RAZEM	78 288 883,54	78 436 573,48

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-03-2017r.

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
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2017 r.	7 283 985,85	49 386 079,08	43 775 845,65	18 539 018,76	6 375 271,17	468 610,59	125 828 811,10
Zwiększenia(z tytułu)	-	-	949 656,29	351 010,18	236 986,00	586 200,89	2 123 853,36
- zakup	-	-	346 290,29	37 000,00	236 986,00	586 200,89	1 206 477,18
- leasing	-	-	603 366,00	314 010,18	-	-	917 376,18
Zmniejszenia	-	-	103 500,00	275 034,82	19 531,67	26 771,38	424 837,87
- sprzedaż	-	-	103 500,00	187 194,57	17 901,67	-	308 596,24
- likwidacja i inne	-	-	-	87 840,25	1 630,00	-	89 470,25
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	26 771,38	26 771,38
WARTOŚĆ BRUTTO 31.03.2017 r.	7 283 985,85	49 386 079,08	44 622 001,94	18 614 994,12	6 592 725,50	1 028 040,10	127 527 826,59
UMORZENIE 01.01.2017 r.	70 994,19	10 171 246,12	22 320 039,19	11 250 272,02	3 541 909,10	-	47 354 460,62
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	4 732,95	383 915,34	1 046 377,47	564 215,78	183 751,83		2 182 993,37
- amortyzacja-korekta konsolidacyjna reklasifikacja	-	8 123,57	-	-	-	-	8 123,57
- amortyzacja bieżąca	4 732,95	375 791,77	1 046 377,47	564 215,78	183 751,83	-	2 174 869,80
Zmniejszenia:	-	-	103 183,34	221 091,60	12 013,00	-	336 287,94
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	103 183,34	221 091,60	12 013,00	-	336 287,94
UMORZENIE 31.03.2017 r.	75 727,14	10 555 161,46	23 263 233,32	11 593 396,20	3 713 647,93	-	49 201 166,05
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2017 r.	7 212 991,66	39 214 832,96	21 455 806,46	7 288 746,74	2 833 362,07	468 610,59	78 474 350,48
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2017 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
-zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
-zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.03.2017 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2017 r.	7 212 991,66	39 214 832,96	21 422 689,46	7 284 086,74	2 833 362,07	468 610,59	78 436 573,48
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.03.2017 r.	7 208 258,71	38 830 917,62	21 325 651,62	7 016 937,92	2 879 077,57	1 028 040,10	78 288 883,54

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2016r.

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
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2016 r.	6 869 472,61	47 272 182,80	41 425 787,39	17 315 246,51	5 855 703,09	6 082,54	118 744 474,94
Zwiększenia(z tytułu)	414 513,24	3 623 107,23	3 474 514,59	2 756 103,81	1 171 431,21	3 322 468,29	14 762 138,37
- zakup	-	-	1 331 824,79	349 951,64	548 680,41	3 322 468,29	5 552 925,13
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	2 323 335,64	152 100,00	-	384 504,60	-	2 859 940,24
- leasing	-	-	1 990 589,80	2 406 152,17	238 246,20	-	4 634 988,17
- korekta konsolidacyjna reklasyfikacja	414 513,24	1 299 771,59	-	-	-	-	1 714 284,83
Zmniejszenia	-	1 509 210,95	1 124 456,33	1 532 331,56	651 863,13	2 859 940,24	7 677 802,21
- sprzedaż	-	-	360 382,85	658 432,35	506 155,55	-	1 524 970,75
- likwidacja i inne	-	1 509 210,95	764 073,48	873 899,21	145 707,58	-	3 292 891,22
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	2 859 940,24	2 859 940,24
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2016 r.	7 283 985,85	49 386 079,08	43 775 845,65	18 539 018,76	6 375 271,17	468 610,59	125 828 811,10
UMORZENIE 01.01.2016 r.	52 062,45	9 054 710,89	19 496 839,31	10 745 255,61	3 355 566,94	-	42 704 435,20
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	18 931,74	1 476 394,70	3 914 581,83	2 000 094,43	660 296,91	-	8 070 299,61
- amortyzacja-korekta konsolidacyjna reklasyfikacja	-	8 123,57	-	-	-	-	8 123,57
- amortyzacja bieżąca	18 931,74	1 468 271,13	3 914 581,83	2 000 094,43	660 296,91	-	8 062 176,04
Zmniejszenia:	-	359 859,47	1 091 381,95	1 495 078,02	473 954,75	-	3 420 274,19
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	359 859,47	1 091 381,95	1 495 078,02	473 954,75	-	3 420 274,19
UMORZENIE 31.12.2016 r.	70 994,19	10 171 246,12	22 320 039,19	11 250 272,02	3 541 909,10	-	47 354 460,62
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2016 r.	6 817 410,16	38 217 471,91	21 928 948,08	6 569 990,90	2 500 136,15	6 082,54	76 040 039,74
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2016 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
-zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
-zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2016 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2016 r.	6 817 410,16	38 217 471,91	21 895 831,08	6 565 330,90	2 500 136,15	6 082,54	76 002 262,74
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2016 r.	7 212 991,66	39 214 832,96	21 422 689,46	7 284 086,74	2 833 362,07	468 610,59	78 436 573,48

NOTA 2**ZAPASY**

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2017	31-12-2016
Materiały	23 563 963,98	22 992 701,93
Półprodukty i produkty w toku	97 094 387,97	61 545 637,93
Produkty gotowe	40 415 613,04	46 266 344,94
Towary	98 075 152,51	97 455 472,01
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	259 149 117,50	228 260 156,81
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	1 004 405,05	1 004 405,05
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	258 144 712,45	227 255 751,76

NOTA 3**NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI**

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2017	31-12-2016
Należności z tytułu dostaw i usług	214 387 948,92	252 877 530,14
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 011 587,31	8 877 047,77
Inne należności niefinansowe	2 862 877,71	2 789 763,89
Inne należności finansowe	50 000,00	50 000,00
Zaliczki udzielone na dostawy, w tym:	26 196 173,23	14 553 434,53
- na zakup środków trwałych	16 900,00	16 843,71
- na zakup towarów, materiałów i usług	26 179 273,23	14 536 590,82
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	247 508 587,17	279 147 776,33
Odpisy aktualizujące wartość należności	22 634 835,93	22 636 233,23
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	270 143 423,10	301 784 009,56

NOTA 4**ODPISY AKTUALIZACYJNE**

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2017 do 31-03-2017	01-01-2016 do 31-12-2016
Stan na początek okresu	26 786 952,16	21 620 953,48
- środki trwałe	37 777,00	37 777,00
- zapasy	1 004 405,05	771 767,94
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22 636 233,23	18 129 871,66
- pożyczki	405 645,82	405 645,82
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 614 991,06	1 614 991,06
- środki pieniężne	1 087 900,00	660 900,00
a) zwiększenia (z tytułu)	-	9 681 158,91
- zapasy	-	322 004,41
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	8 899 154,50
- środki pieniężne	-	460 000,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	1 397,30	4 515 160,23
- zapasy	-	89 367,30
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 397,30	4 392 792,93
- środki pieniężne	-	33 000,00
ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM	26 785 554,86	26 786 952,16
- środki trwałe	37 777,00	37 777,00
- zapasy	1 004 405,05	1 004 405,05
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22 634 835,93	22 636 233,23
- 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	1 087 900,00

NOTA 5**ŚRODKI PIENIĘŻNE WG WALUT**

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-03-2017		31-12-2016	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	76 513 811,55	x	132 626 906,91
- EUR	1 053 725,06	4 446 509,04	411 110,19	1 818 751,36
- USD	3 046,35	12 019,37	5 116,61	21 383,85
- RUB	21 304 048,39	1 312 923,52	19 645 756,56	1 191 108,51
- NOK	17 772 408,93	8 177 085,35	31 745 231,95	15 453 578,92
- BYN	21 025,82	43 992,32	4 367,38	9 428,74
- SEK	16 528,46	7 303,93	46 363,24	21 415,18
RAZEM	x	90 513 645,08	x	151 142 573,47
Odpis aktualizujący środki pieniężne		1 087 900,00		1 087 900,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NETTO		89 425 745,08		150 054 673,47

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2017	31-03-2016
Środki pieniężne w banku i kasie	89 425 745,08	55 555 318,92
w tym:		
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	374 355,67	-130 252,73
- odpis aktualizujący środki pieniężne	1 087 900,00	660 900,00
Kredyty w rachunku bieżącym	- 5 778 949,63	-890 397,15
RAZEM:	85 109 051,12	55 195 569,04

NOTA 6**KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

WYSZCZEGÓLNIENIE	2017-03-31	2016-12-31
	DŁUGOTERMINOWE	99 389 302,58
- zobowiązania z tytułu kredytów	31 521 327,99	41 927 222,94
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7 254 702,45	7 436 914,02
- zobowiązania z tytułu obligacji	60 613 272,14	60 611 044,00
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	1 098 192,77
KRÓTKOTERMINOWE	22 292 101,58	46 635 549,19
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	5 778 949,63	5 132 869,84
- zobowiązania z tytułu kredytów	5 644 204,29	2 100 526,46
- zobowiązania z tytułu pożyczek	11,34	11,34
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 503 974,93	3 363 093,18
- zobowiązania z tytułu obligacji	7 364 569,68	27 695 470,18
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	391,71	8 343 578,19
RAZEM	121 681 404,16	157 708 922,92

NOTA 7**REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE**

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2017	31-12-2016
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	1 272 103,24	1 236 462,00
- odprawy emerytalne	1 126 135,58	1 149 577,00
- odprawy rentowe	145 967,66	86 885,00
a) zwiększenia	43 229,23	177 566,43
- odprawy emerytalne	35 114,51	118 483,77
- odprawy rentowe	8 114,72	59 082,66
b) rozwiązanie	-	141 925,19
- odprawy emerytalne	-	141 925,19
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	1 315 332,47	1 272 103,24
- odprawy emerytalne	1 161 250,09	1 126 135,58
- odprawy rentowe	154 082,38	145 967,66

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2017	31-12-2016
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	131 875,98	95 157,00
- odprawy emerytalne	114 185,05	80 626,00
- odprawy rentowe	17 690,93	14 531,00
a) zwiększenia	42 382,63	159 057,27
- odprawy emerytalne	41 816,18	155 561,25
- odprawy rentowe	566,45	3 496,02
b) wykorzystanie	24 825,84	122 338,29
- odprawy emerytalne	24 825,84	122 002,20
- odprawy rentowe	-	336,09
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	149 432,77	131 875,98
- odprawy emerytalne	131 175,39	114 185,05
- odprawy rentowe	18 257,38	17 690,93

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2017	31-12-2016
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	141 491 095,81	100 236 408,33
- świadczenia pracownicze	16 347 386,70	15 269 181,39
- naprawy gwarancyjne	25 908 167,36	21 973 856,64
- koszty podwykonawców	87 099 754,89	59 250 312,76
- zobowiązania	9 965 242,46	1 817 460,29
- koszty pozostałe	2 170 544,40	1 925 597,25
a) zwiększenia	52 578 178,45	364 751 573,35
- świadczenia pracownicze	1 437 535,91	16 548 254,12
- naprawy gwarancyjne	1 616 362,70	8 526 021,13
- koszty podwykonawców	47 350 461,11	327 546 225,59
- zobowiązania	1 258 576,53	9 426 914,05
- koszty pozostałe	915 242,20	2 704 158,46
b) wykorzystanie	37 438 601,66	323 096 885,87
- świadczenia pracownicze	2 191 937,21	15 170 048,81
- naprawy gwarancyjne	1 440 453,52	4 591 710,41
- koszty podwykonawców	33 311 526,41	299 696 783,46
- zobowiązania	111 076,43	1 279 131,88
- koszty pozostałe	383 608,09	2 359 211,31
c) rozwiązanie	-	400 000,00
- świadczenia pracownicze	-	300 000,00
- koszty pozostałe	-	100 000,00
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	156 630 672,60	141 491 095,81
- świadczenia pracownicze	15 592 985,40	16 347 386,70
- naprawy gwarancyjne	26 084 076,54	25 908 167,36
- koszty podwykonawców	101 138 689,59	87 099 754,89
- zobowiązania	11 112 742,56	9 965 242,46
- koszty pozostałe	2 702 178,51	2 170 544,40

NOTA 8**ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA**

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2017	31-12-2016
- z tytułu dostaw i usług	158 700 058,77	260 641 784,95
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	12 507 940,14	9 360 699,24
- z tytułu wynagrodzeń	2 838 548,20	2 225 780,84
- zaliczki otrzymane na dostawy	89 387 413,39	82 663 659,38
- inne, w tym:	19 321 647,22	11 710 282,56
- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	6 254 042,99	5 204 120,69
- fundusze specjalne	184 390,65	79 323,15
RAZEM	282 939 998,37	366 681 530,12

NOTA 9**KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE**

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-03-2017	31-12-2016
Planowane przychody z bieżących projektów	2 654 975 905,57	2 483 598 797,14
Planowane koszty z bieżących projektów	2 517 076 695,28	2 349 276 620,63
Planowana marża na bieżących projektach	137 899 210,29	134 322 176,51
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 260 064 663,19	1 098 661 820,22
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 177 658 483,78	1 026 395 447,24
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	82 406 179,41	72 266 372,98
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	55 493 030,88	62 055 803,53
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	40,24%	46,20%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	1 172 142 206,87	1 014 537 175,88
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	115 830 959,52	120 418 596,58
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	27 908 503,20	36 293 952,24
- w tym dotyczące planowanej straty	-	-
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty	89 387 413,39	82 663 659,38

NOTA 10

KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2017	31-12-2016
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	35 257 225,97	42 547 415,41
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	42 909 087,65	33 261 394,64
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	78 166 313,62	75 808 810,05
Odpis aktualizacyjny należności z tytułu kaucji	1 614 991,06	1 614 991,06
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	79 781 304,68	77 423 801,11
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	40 742 345,06	40 279 457,40
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	35 177 074,29	34 593 656,30
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	75 919 419,35	74 873 113,70

STAN DYSKONTA	31-03-2017	31-12-2016
	Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 194 952,81
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	5 357 601,56	5 443 116,81

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	01-01-2017 do 31-03-2017	01-01-2016 do 31-03-2016
	Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-328 977,41
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	-570 431,48	-424 035,88
Ogółem korekta marży brutto	241 454,07	160 152,20
Korekta przychodów finansowych	160 360,51	334 591,86
Korekta kosztów finansowych	660 070,20	486 751,32
Podatek odroczony rozpoznany od korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	16 830,00	12 062,00
Podatek odroczony rozpoznany od korekt - należności z tytułu kaucji	31 998,00	-13 433,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	-209 427,62	6 621,74

NOTA 11**BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY****UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO**

	31-12-2016	zwiększenia	zmniejszenia	31-03-2017
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	25 830 667,36	175 909,18	-	26 006 576,54
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	18 454 491,54	-	442 377,45	18 012 114,09
Rezerwa na koszty podwykonawców	89 792 695,77	15 683 563,25	-	105 476 259,02
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	36 293 952,24	-	8 385 449,04	27 908 503,20
Rezerwa na straty	48 141 835,29	23 547 214,79	-	71 689 050,08
Produkcja niezakończona podatkowo	53 662 458,66	-	11 213 080,32	42 449 378,34
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 316 409,84	2 534 853,93	-	3 851 263,77
Dyskonto należności	2 026 535,91	168 416,85	-	2 194 952,76
Odpis na zapasy i inne aktywa	10 542 745,40	-	-	10 542 745,40
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	11 371 393,45	4 023 474,97	-	15 394 868,42
Wycena instrumentów pochodnych	5 922 615,08	-	3 683 612,46	2 239 002,62
Koszty nabycia udziałów	829 986,00	-	-	829 986,00
Nieopłacone odsetki, wycena kredytów, pożyczek, obligacji i weksli	939 524,40	-	253 947,39	685 577,01
Pozostałe tytuły	1 588 661,01	-	72 707,75	1 515 953,26
Suma ujemnych różnic przejściowych	306 713 971,95	46 133 432,97	24 051 174,41	328 796 230,51
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	58 275 652,00	8 765 354,00	4 569 723,00	62 471 283,00

Aktywa z tytułu odroczonego podatku -zwiększenie w wyniku objęcia kontroli

	2 660 881,00	-	2 660 881,00	-
--	--------------	---	--------------	---

Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji

	343 131,35	-	-	343 131,35
--	------------	---	---	------------

Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych

	10 655 430,04	-	10 655 430,04	-
--	---------------	---	---------------	---

stawka podatkowa

	0,19	0,19	0,19	0,19
--	-------------	-------------	-------------	-------------

Aktywa z tytułu odroczonego podatku

	2 089 727,00	-	2 024 532,00	65 195,00
--	---------------------	----------	---------------------	------------------

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO

	31-12-2016	zwiększenia	zmniejszenia	31-03-2017
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	90 514 027,26	-	4 870 973,70	85 643 053,56
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	4 467 172,37	-	151 107,99	4 316 064,38
Dyskonto zobowiązań	5 429 040,78	-	88 579,96	5 340 460,82
Kary naliczone a nie otrzymane	1 401 503,67	-	1 325,03	1 400 178,64
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	2 585 674,95	574 589,09	-	3 160 264,04
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 638 216,10	-	4 399 840,68	3 238 375,42
Odsetki nieotrzymane, wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli, certyfikatów	3 323 501,33	102 745,84	-	3 426 247,17
Wycena instrumentów pochodnych	7 136 274,18	-	3 979 360,33	3 156 913,85
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	19 140 075,02	202 548,62	-	19 342 623,64
Suma dodatnich różnic przejściowych	141 635 485,66	879 883,55	13 491 187,69	129 024 181,52
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	26 910 742,00	167 180,00	2 563 326,00	24 514 596,00

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku -zwiększenie w wyniku objęcia kontroli

	2 436 376,00	-	-	2 436 376,00
--	--------------	---	---	--------------

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku

	2 436 376,00	-	-	2 436 376,00
--	---------------------	----------	----------	---------------------

Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych

	-	6 956 349,96	-	6 956 349,96
--	---	--------------	---	--------------

stawka podatkowa

	0,19	0,19	0,19	0,19
--	-------------	-------------	-------------	-------------

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku

	-	1 321 706,00	-	1 321 706,00
--	----------	---------------------	----------	---------------------

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2015	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2016
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	21 713 857,89	4 116 809,47	-	25 830 667,36
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	17 120 757,89	1 333 733,65	-	18 454 491,54
Rezerwa na koszty podwykonawców	55 693 010,53	34 099 685,24	-	89 792 695,77
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	10 987 052,63	25 306 899,61	-	36 293 952,24
Rezerwa na straty	28 994 389,47	19 147 445,82	-	48 141 835,29
Produkcja niezakończona podatkowo	28 448 984,21	25 213 474,45	-	53 662 458,66
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 744 021,05	-	427 611,21	1 316 409,84
Dyskonto należności	1 932 268,42	94 267,49	-	2 026 535,91
Odpis na zapasy i inne aktywa	11 704 778,95	-	1 162 033,55	10 542 745,40
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	11 723 205,26	-	351 811,81	11 371 393,45
Wycena instrumentów pochodnych	888 905,26	5 033 709,82	-	5 922 615,08
Koszty nabycia udziałów	491 984,21	338 001,79	-	829 986,00
Nieopłacone odsetki, wycena kredytów, pożyczek, obligacji i weksli	313 794,74	625 729,66	-	939 524,40
Pozostałe tytuły	2 425 742,11	-	837 081,10	1 588 661,01
	194 182			306 713
	752,62	115 309 757,00	2 778 537,67	971,95
Suma ujemnych różnic przejściowych	0,19	0,19	0,19	0,19
stawka podatkowa				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	36 894 723,00	21 908 852,00	527 923,00	58 275 652,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku -zwiększenie w wyniku objęcia kontroli	-	2 660 881,00	-	2 660 881,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	368 383,84	-	25 252,49	343 131,35
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	2 092 090,02	8 563 340,02	-	10 655 430,04
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	467 490,00	1 627 035,00	4 798,00	2 089 727,00
DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2015	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2016
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	47 380 152,63	43 133 874,63	-	90 514 027,26
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	4 520 021,05	-	52 848,68	4 467 172,37
Dyskonto zobowiązań	4 353 084,21	1 075 956,57	-	5 429 040,78
Kary naliczone a nie otrzymane	741 031,58	660 472,09	-	1 401 503,67
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	433 705,26	2 151 969,69	-	2 585 674,95
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	16 515 594,74	1 083 426,62	-	17 599 021,36
Odsetki nieotrzymane, wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli, certyfikatów	2 738 063,16	585 438,17	-	3 323 501,33
Wycena instrumentów pochodnych	3 007 194,74	4 129 079,44	-	7 136 274,18
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	14 537 942,11	1 704 910,51	-	16 242 852,62
Suma dodatnich różnic przejściowych	94 226 789,48	54 525 127,72	52 848,68	148 699 068,52
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	17 903 090,00	10 359 774,00	10 041,00	28 252 823,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku -zmniejszenie w wyniku utraty kontroli	-	-	1 892 553,00	-1 892 553,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku -zwiększenie w wyniku objęcia kontroli	-	2 436 376,00	-	2 436 376,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - korekta lat poprzednich	-	550 472,00	-	550 472,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	-	2 986 848,00	1 892 553,00	1 094 295,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-31.03.2017	01.01-31.03.2016
Bieżący podatek dochodowy	3 294 110,90	7 215 449,02
Dotyczący roku obrotowego	3 294 110,90	7 215 449,02
Odroczony podatek dochodowy	-3 930 896,00	-5 063 161,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-3 930 896,00	-5 063 161,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	-636 785,10	2 152 288,02
Efektywna stopa podatkowa	-13,61%	29,16%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01-31.03.2017	01.01-31.03.2016
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego	-	-
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	3 346 238,00	518 128,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny	3 346 238,00	518 128,00
zabezpieczeń przepływów pieniężnych	3 346 238,00	518 128,00
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-3 346 238,00	-518 128,00

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego z tytułu strat podatkowych w powyższej wysokości, spółki Grupy dokonały oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych w Grupie oraz wartości historycznych w zakresie opodatkowania działalności. Nie stwierdzono przedawnienia możliwości odliczenia strat podatkowych w najbliższych latach.

W dniu 30.03.2017 roku UNIBEP S.A. otrzymała z Urzędu Kontroli Skarbowej w Białymstoku wynik kontroli w zakresie CIT za 2011 rok zgodny z dokonaniem przez Spółkę rozliczeniem i tym samym sprawa rozliczenia podatkowego za 2011 rok w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych została zakończona.

W marcu 2017 roku Unibep S.A. otrzymała z norweskiego urzędu skarbowego informację o możliwej zmianie rozliczeń podatkowych za lata 2012-2014. Urząd wskazał na możliwe, jego zdaniem, zwiększenie dochodu (podstawy opodatkowania) w Norwegii o kwotę ok. 22 mln NOK. Wstępnie uzgodniono z urzędem skarbowym termin wniesienia uwag do otrzymanego dokumentu do 26.05.2017. Obecnie trwają prace i analizy z udziałem norweskich doradców i kancelarii prawnych nad odpowiedzią do urzędu skarbowego. W ocenie Spółki zwiększenie dochodu podatkowego w Norwegii jest nieuzasadnione ze względu m.in. na to, że urząd skarbowy: nieprawidłowo rozpoznał stan faktyczny skutkujący uznaniem części projektów realizowanych przez Unibep w Norwegii za zakład podatkowy oraz nieprawidłowo alokował w zakresie tych projektów przychody i koszty podatkowe do Norwegii.

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. 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.

NOTA 12

INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2017					Razem kwoty dotyczące całej Grupy
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	
Przychody ze sprzedaży	233 416 668,46	15 828 130,99	9 378 376,80	27 150 097,62	- 20 700 975,54	265 072 298,33
sprzedaż zewnętrzna	212 806 366,80	15 737 457,11	9 378 376,80	27 150 097,62	-	265 072 298,33
sprzedaż na rzecz innych segmentów	20 610 301,66	90 673,88	-	-	- 20 700 975,54	-
Koszt sprzedaży	216 349 120,04	16 989 650,31	8 977 676,04	24 900 242,38	-19 920 193,20	247 296 495,57
Zysk brutto ze sprzedaży	17 067 548,42	- 1 161 519,32	400 700,76	2 249 855,24	- 780 782,34	17 775 802,76
% zysku brutto ze sprzedaży	7,31%	-7,34%	4,27%	8,29%	3,77%	6,71%
Koszty sprzedaży			x			2 564 609,85
Koszty zarządu						10 031 864,42
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			- 232 568,81
Zysk z działalności operacyjnej			x			4 946 759,68
Przychody finansowe			x			3 463 445,62
w tym: przychody odsetkowe	11 214,94	2 155,75	47 911,51	145 956,63	-	207 238,83
instrumenty pochodne	1 998 536,81	-	-	126 325,10	-	2 124 861,91
Koszty finansowe			x			6 695 428,14
w tym: koszty odsetkowe	689 620,11	189 816,81	391 875,66	11 388,72	-	1 282 701,30
instrumenty pochodne	1 621 688,52	-	-	553 871,16	-	2 175 559,68
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						2 964 531,92
Zysk przed opodatkowaniem			x			4 679 309,08
Podatek dochodowy			x			- 636 785,10
Zysk netto			x			5 316 094,18

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	337 303 946,87	121 232 661,48	282 299 765,54	98 569 885,89	839 406 259,78
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	165 937 155,49
Razem aktywa	337 303 946,87	121 232 661,48	282 299 765,54	98 569 885,89	1 005 343 415,27
Kapitał własny	-	-	-	-	244 819 553,25
Zobowiązania	344 103 328,91	59 188 847,15	170 772 943,71	88 257 669,89	662 322 789,66
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	98 201 072,36
Razem pasywa	344 103 328,91	59 188 847,15	170 772 943,71	88 257 669,89	1 005 343 415,27
Amortyzacja	551 792,62	1 188 934,07	63 895,63	567 863,75	2 372 486,07

Stan na dzień 31.12.2016r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	325 956 631,72	141 846 950,62	321 156 833,21	95 542 218,70	884 502 634,25
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	185 112 734,34
Razem aktywa	325 956 631,72	141 846 950,62	321 156 833,21	95 542 218,70	1 069 615 368,59
Kapitał własny	-	-	-	-	235 888 202,50
Zobowiązania	392 041 186,14	77 486 884,24	168 628 943,16	99 514 475,12	737 671 488,66
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	96 055 677,43
Razem pasywa	392 041 186,14	77 486 884,24	168 628 943,16	99 514 475,12	1 069 615 368,59
Amortyzacja	1 678 769,93	4 425 308,04	193 646,47	2 262 978,91	8 560 703,35

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2016						
WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	163 927 757,52	10 053 172,07	33 218 548,72	28 743 866,65	- 14 503 826,88	221 439 518,08
sprzedaż zewnętrzna	149 423 930,64	10 053 172,07	33 218 548,72	28 743 866,65	-	221 439 518,08
sprzedaż na rzecz innych segmentów	14 503 826,88	-	-	-	- 14 503 826,88	-
Koszt sprzedaży	154 716 140,17	11 712 493,39	26 354 790,46	29 443 073,86	- 15 141 257,18	207 085 240,70
Zysk brutto ze sprzedaży	9 211 617,35	- 1 659 321,32	6 863 758,26	- 699 207,21	637 430,30	14 354 277,38
% zysku brutto ze sprzedaży	5,62%	-16,51%	20,66%	-2,43%	-4,39%	6,48%
Koszty sprzedaży			x			1 756 519,01
Koszty zarządu						8 056 145,16
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			3 372 434,35
Zysk z działalności operacyjnej			x			7 914 047,56
Przychody finansowe			x			2 679 372,73
w tym: przychody odsetkowe	101 242,16	482,44	18 914,60	84,24	-	120 723,44
instrumenty pochodne	1 313 274,47	-	-	587 644,12	-	1 900 918,59
Koszty finansowe			x			3 595 117,63
w tym: koszty odsetkowe	34 483,64	60 220,03	829 220,69	11 939,11	-	935 863,47
instrumenty pochodne	1 596 106,67	-	-	106 147,65	-	1 702 254,32
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						381 849,31
Zysk przed opodatkowaniem			x			7 380 151,97
Podatek dochodowy			x			2 152 288,02
Zysk netto			x			5 227 863,95

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	271 230 429,62	73 691 069,34	210 762 435,35	80 159 078,94	635 843 013,25
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	107 652 216,09
Razem aktywa	271 230 429,62	73 691 069,34	210 762 435,35	80 159 078,94	743 495 229,34
Kapitał własny	-	-	-	-	223 971 246,84
Zobowiązania	271 480 670,52	24 712 425,23	102 398 153,15	77 714 099,88	476 305 348,78
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	43 218 633,72
Razem pasywa	271 480 670,52	24 712 425,23	102 398 153,15	77 714 099,88	743 495 229,34
Amortyzacja	422 513,38	1 036 741,64	44 547,11	542 442,81	2 046 244,94

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe*	
	okres zakończony 31-03-2017	okres zakończony 31-03-2016	stan na dzień 31-03-2017	stan na dzień 31-12-2016
KRAJ	228 600 019,19	175 648 130,28	67 532 520,69	67 497 837,94
EKSPORT, w tym:	36 472 279,14	45 791 387,80	33 082 623,57	32 355 468,18
Skandynawia	27 047 078,34	29 055 852,93	32 796 776,09	32 066 839,63
w tym: Norwegia	21 146 823,24	29 055 852,93	32 796 776,09	32 066 839,63
WNP (Rosja, Białoruś)	9 313 913,39	9 210 375,95	251 585,29	250 881,29
Niemcy	111 287,41	7 525 158,92	34 262,19	37 747,26
Razem	265 072 298,33	221 439 518,08	100 615 144,26	99 853 306,12

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

W I kwartale 2017r. w budowlanym segmencie operacyjnym przychody uzyskane od dwóch klientów indywidualnych przekroczyły 10% łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tymi klientami wyniosła:

Klient	Przychód od jednego klienta przekraczający 10% przychodów Grupy ogółem
1	50 284 841,60
2	38 284 734,96
Razem	88 569 576,56

W I kwartale 2016r. w budowlanym segmencie operacyjnym przychody uzyskane od dwóch klientów indywidualnych przekroczyły 10% łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tymi klientami wyniosła:

Klient	Przychód od jednego klienta przekraczający 10% przychodów Grupy ogółem
1	44 300 967,16
2	30 467 953,96
Razem	74 768 921,12

2.2. Zysk (strata) na jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 01.01.2017 - 31.03.2017:

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.03.2017	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2017 - 31.03.2017	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 01.01.2016 - 31.03.2016:

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.03.2016	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2016 - 31.03.2016	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00

2.3. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie od 01-01-2017r do 31-03-2017 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące połączeń jednostek gospodarczych.

2.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	31-03-2017	31-03-2016
Wartość w cenie nabycia	5 370 000,00*	9 895 000,00*
Udział w zyskach/(stratach) bieżących	2 964 531,92	381 849,31
Zmiana metody konsolidacji	4 334,67	4 334,67
Udział w zyskach/(stratach) – lata ubiegłe	5 395 771,23	91 685,60
Stan na koniec okresu	13 734 637,82	10 372 869,58

* uwzględnia skutki utraty współkontroli

W dniu 23.02.2017r. nastąpił zwrot wkładów dla Unidevelopment S.A. od Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 5 660 000,00 zł. Na dzień 31.03.2017r. wniesiony wkład to 5 370 000,00 złotych.

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 31 marca 2017r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w zyskach, stratach/udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		31-03-2017	31-03-2016
Idea Sp. z o.o. S.K. (d. Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.)	Warszawa/Polska	-	95,68%*
Idea Sp. z o.o. (d. Junimex Development 7 Sp. z o.o.)	Warszawa/Polska	-	48,82%
Seljedalen AS	Ranheim / Norwegia	50%	50%
Smart City Sp z o.o SK	Warszawa/Polska	48,82%	48,82%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus/Norwegia	50%	50%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności:

Aktywa		Zobowiązania i rezerwy	
31-03-2017	31-12-2016	31-03-2017	31-12-2016
118 456 249,47	123 325 307,63	89 319 098,40	84 763 904,97
Przychody ze sprzedaży		Zysk / (strata) netto	
31-03-2017	31-03-2016	31-03-2017	31-03-2016
25 100 439,62	133 418,68	6 067 614,08	780 081,97

Na 31-03-2017r. zobowiązania warunkowe w stosunku do spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 22 287 279,88zł.

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

	31-03-2017	31-03-2016
Udział w zyskach	2 964 531,92	381 849,31
Udział w stratach	-	-
Ogółem	2 964 531,92	381 849,31

2.5. Transakcje z podmiotami powiązаныmi (spółki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31-03-2017	31-12-2016	31-03-2017	31-12-2016
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	30 958 668,47	38 151 742,59	28 951 031,38	27 880 678,05
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	30 958 668,47	38 151 742,59	28 951 031,38	27 880 678,05
WYSZCZEGÓLNIENIE	Inwestycje w innych jednostkach		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	31-03-2017	31-12-2016	31-03-2017	31-12-2016
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	298 489 059,69	284 760 349,66	199 895 128,04	190 187 818,49
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	298 489 059,69	284 760 349,66	199 895 128,04	190 187 818,49
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone, weksle		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	31-03-2017	31-12-2016	31-03-2017	31-12-2016
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	155 060 796,06	146 390 877,28	48 921 300,67	48 297 948,38
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	155 060 796,06	146 390 877,28	48 921 300,67	48 297 948,38
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-03-2017	31-03-2016	31-03-2017	31-03-2016
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	30 105 133,64	35 778 802,95	24 292 340,81	17 686 340,02
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	30 105 133,64	35 778 802,95	24 292 340,81	17 686 340,02
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	31-03-2017	31-03-2016	31-03-2017	31-03-2016
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	39 864,83	2 034,00	-21 123,43	56 359,12
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	39 864,83	2 034,00	-21 123,43	56 359,12
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-03-2017	31-03-2016	31-03-2017	31-03-2016
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	3 421 112,98	4 908 804,33	1 972 857,24	1 134 892,01
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	3 421 112,98	4 908 804,33	1 972 857,24	1 134 892,01

2.6. Należności i zobowiązania warunkowe, sprawy sporne

	31-03-2017	31-12-2016
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	132 911 460,49	98 216 788,58
Od pozostałych jednostek	132 911 460,49	98 216 788,58
- otrzymane gwarancje*	132 696 949,14	98 072 277,23
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	214 511,35	144 511,35
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	426 945 524,33	440 806 886,60
Na rzecz jednostek powiązanych	155 653 467,86	165 949 853,40
- udzielone poręczenia	88 952 450,87	111 852 327,20
- udzielone gwarancje	66 701 016,99	54 097 526,20
Na rzecz pozostałych jednostek	271 292 056,47	274 857 033,20
- sprawy sporne	34 569 651,69	32 140 384,60
- udzielone gwarancje	220 988 262,50	226 750 844,60
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	340 573,00	340 573,00
- udzielone poręczenia	15 393 569,28	15 625 231,00

*bez gwarancji zwrotu zaliczki

Gwarancje udzielone w I kwartale 2017 r. – 47.751.419,22, gwarancje otrzymane – 38.915.321,24.

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2016 rok nastąpiły następujące zmiany:

- Norsk Boligutvikling AS – W dniu 10 marca strony zawarły ugodę, na podstawie której Norsk Boligutvikling AS zapłacił na rzecz Unibep S.A. 3.300 tys. NOK.
- NHR Eiendom AS - w dniu 27 marca Unibep S.A. zawarł ugodę, na podstawie której NHR zapłaci Unibep 20 tys. NOK za prace dodatkowe. Pozostałe roszczenia objęte sporem oraz koszty postępowania znoszą się wzajemnie.
- 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-Siekłuki. Rozprawa wyznaczona na 2 czerwca 2017 r.
- Spór sądowy toczący się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pomiędzy Wola House Sp. z o.o. oraz Gminą m.st. Warszawa o podwyższenie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.
W wyroku z dnia 6 lutego 2017r. Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dz. numer 27/2 od dnia 1 stycznia 2014r. w wysokości 293 tys. zł. Murapol Wola House Sp. z o.o. nie wniósł apelacji od wyroku.
- Postępowanie z odwołania stowarzyszenia „Liga Ochrony Fauny i Flory RP” od decyzji dotyczącej skablowania linii napowietrznej przy ul. Kapelanów AK. W dniu 1 grudnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało decyzję o utrzymaniu w mocy zaskarżonej decyzji i nieuwzględnieniu odwołania Stowarzyszenia Liga Ochrony Fauny i Flory RP. Stowarzyszenie złożyło skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. W dniu 27 marca 2017 r. WSA wydał postanowienie o odrzuceniu skargi Stowarzyszenia.

W zakresie pozostałych spraw spornych, sądowych lub czynności wyjaśniających oraz działań organów publicznych i administracyjnych (w tym na rynkach zagranicznych) nie nastąpiły istotne zmiany, poza sprawą opisaną w punkcie 7.4 skróconego skonsolidowanego raportu, i na bazie posiadanych informacji nie skutkują one na dzień dzisiejszy wprost możliwością skierowania spraw na drogę sądową.

Suma pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 31.03.2017 r. na kwotę 1.904 tys. zł.

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

2.7. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Stan na dzień 31-03-2017r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	256 050,00	-	-	-	-	256 050,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	78 166 313,62	-	-75 919 419,35	2 246 894,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	221 312 413,94	-	-	221 312 413,94
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	-	115 830 959,52	-	-	115 830 959,52
Pożyczki udzielone	-	-	21 657 684,22	-	-	21 657 684,22
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-391,71	-	-391,71
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	6 956 349,96	-	925 503,01	-	7 881 852,97
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-	89 425 745,08	-	89 425 745,08
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-121 681 012,45	-121 681 012,45
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-	-27 908 503,20	-27 908 503,20
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-282 939 998,37	-282 939 998,37
	256 050,00	6 956 349,96	436 967 371,30	90 350 856,38	-508 448 933,37	26 081 694,27

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2016r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	256 050,00	-	-	-	-	256 050,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	75 808 810,05	-	-74 873 113,70	935 696,35
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	264 594 341,80	-	-	264 594 341,80
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	-	120 418 596,58	-	-	120 418 596,58
Pożyczki udzielone	-	-	21 151 387,63	-	-	21 151 387,63
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-1 958,47	-	-1 958,47
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-10 655 430,04	-	1 215 617,55	-	-9 439 812,49
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-	150 054 673,47	-	150 054 673,47
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-148 267 151,96	-148 267 151,96
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-	-36 293 952,24	-36 293 952,24
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-366 681 530,12	-366 681 530,12
	256 050,00	-10 655 430,04	481 973 136,06	151 268 332,55	-626 115 748,02	-3 273 659,45

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	31-03-2017			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Nieruchomość inwestycyjna*	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	7 881 852,97	-	7 881 852,97
Razem	-	7 881 852,97	-	7 881 852,97

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	31-12-2016			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Nieruchomość inwestycyjna*	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Razem	-	-	-	-

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	31-03-2017			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	391,71	-	391,71
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Razem	-	391,71	-	391,71

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	31-12-2016			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
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
Razem	-	9 441 770,96	-	9 441 770,96

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	
	31-03-2017	31-12-2016	31-03-2017	31-12-2016
	- wyceniane przez wynik finansowy	-	-	-
Forward	-	-	-	-
Opcja	-	-	-	-
IRS	-	-	391,71	1 958,47
RAZEM:	-	-	391,71	1 958,47

- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-03-2017	31-12-2016	31-03-2017	31-12-2016
	Forward	7 881 852,97	-	-
RAZEM:	7 881 852,97	-	-	9 439 812,49

Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	31-03-2017	31-12-2016
-poniżej 1 roku	6 706 540,72	-
-od 1 do 3 lat	1 175 312,25	-
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	7 881 852,97	-

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

Struktura wiekowa	31-03-2017	31-12-2016
-poniżej 1 roku	391,71	8 343 578,19
-od 1 do 3 lat	-	1 098 192,77
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	391,71	9 441 770,96

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

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 15-05-2017 r.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylńska
Główna Księgowa

Leszek Marek Gołąbiecki
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