



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE

JEDNOSTKOWE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1.01.2017 DO 30.06.2017

Informacje ogólne

I. Dane jednostki

Nazwa:	UNIBEP S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Bielsk Podlaski
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków w kraju i za granicą
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer statystyczny REGON:	000058100

II. Czas trwania jednostki

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2016 do 30 czerwca 2016 a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane na 31 grudnia 2016 roku.

IV. Skład organów jednostki według stanu na dzień 30.06.2017 r.

ZARZĄD

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

RADA NADZORCZA

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

V. Biegli rewidenci

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
Al. Jana Pawła II 22
00-133, Warszawa

VI . Znaczący akcjonariusze

Skład akcjonariatu przedstawia poniższa tabela*:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 650 000	565 000,00	16,11%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11%
Free Float	9 059 355	905 935,50	25,83%
Akcje własne	1 000 000	100 000,00	2,85%
RAZEM	35 070 634	3 507 063,40	100%

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

VII. Spółki powiązane

UNIBEP SA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 398 210,00	97,63%	97,63%
Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	6 670 000,00	97,63%**)	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-10-2012	5 000,00	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	75 929 004,62	97,63%	97,63%
GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18-05-2010	5 987 062,99	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	11 060 417,93	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-08-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	6 660 810,00	97,63%	97,63%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	4 484 000,00	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04-02-2014	50 000,00	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-06-2015	5 370 000,00	48,82%**)	0%***)
Monday Development S.A.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05-01-2016	2 229 790,65	97,18%	97,18%
Bukowska Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14-07-2016	5 000,00	97,63%	97,63%
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.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14-07-2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-12-2016	13 500 000,00	97,63%	97,63%
Monday Sołacz Sp z o.o.	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

VIII. Oświadczenie zarządu

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 133). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku oraz dane porównawcze.

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

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 316 z dnia 16 maja 2017 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylińska
Główna Księgowa

Leszek Marek Gołąbicki
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek
Wiceprezes Zarządu

Jan Piotrowski
Członek Zarządu

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	NOTA	30-06-2017	31-12-2016
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	1	62 180 648,75	63 222 463,39
Wartości niematerialne	2	9 040 489,43	8 719 946,44
Środki trwałe w budowie	1	1 421 864,87	203 076,77
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		7 986,00	7 986,00
Inwestycje w innych jednostkach -długookresowe	3	97 365 144,26	97 365 144,26
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej -długookresowe	21	2 244 931,99	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe		-	1 885 386,31
Kaucje z tytułu umów o budowę	12	49 214 537,56	46 314 733,22
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	35 711 202,00	32 001 683,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		2 987 141,04	2 426 585,43
Pożyczki udzielone	10	29 994 487,93	60 017 255,54
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8	1 917 589,58	1 950 907,63
Aktywa trwałe razem		292 086 023,41	314 115 167,99
Aktywa obrotowe			
Zapasy	4	34 158 948,91	28 000 567,80
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5	262 531 726,60	275 910 494,10
Kaucje z tytułu umów o budowę	12	44 127 987,94	35 862 690,76
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	9	87 225 900,01	70 461 429,46
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		601 111,41	657 296,79
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej -krótkookresowe	21	6 570 504,97	-
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		1 903 542,41	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	81 392 756,45	94 103 568,67
Pożyczki udzielone	10	51 902 729,33	17 694 866,46
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8	3 153 740,16	11 077 115,96
Aktywa obrotowe razem		573 568 948,19	533 768 030,00
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-
AKTYWA RAZEM		865 654 971,60	847 883 197,99

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Kryszyna Kobylińska
Główna KsięgowąLeszek Marek Gołąbiecki
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek
Wiceprezes ZarząduJan Piotrowski
Członek Zarządu

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	NOTA	30-06-2017	31-12-2016
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40
Pozostałe kapitały		209 385 822,74	190 468 467,35
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej		62 153 761,02	62 153 761,02
Zyski (straty) zatrzymane		15 378 568,52	20 750 160,19
Kapitał własny ogółem		228 271 454,66	214 725 690,94
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	11	36 184 634,79	68 317 515,81
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	13	19 274 523,31	1 187 539,45
Kaucje z tytułu umów o budowę	12	40 924 849,68	40 173 269,26
Przychody przyszłych okresów		211 002,91	235 672,85
Zobowiązania długoterminowe razem		96 595 010,69	109 913 997,37
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14	278 374 335,52	307 425 810,90
Kaucje z tytułu umów o budowę	12	35 754 172,58	34 319 789,80
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	9	35 264 718,83	37 177 694,17
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	11	34 300 076,66	11 541 883,17
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		7 910 113,44	5 999 383,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	13	149 026 008,71	126 630 665,33
Przychody przyszłych okresów		159 080,51	148 283,31
Zobowiązania krótkoterminowe razem		540 788 506,25	523 243 509,68
PASYWA RAZEM		865 654 971,60	847 883 197,99
Wartość księgowa		228 271 454,66	214 725 690,94
Liczba akcji		35 070 634	35 070 634
Wartość księgowa na akcję (w zł)		6,51	6,12

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA 6 MIESIĘSY KOŃCĄCYCH SIĘ	
		30-06-2017	30-06-2016
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		665 819 365,54	459 798 493,50
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 104 152,20	355 266,07
Przychody ze sprzedaży ogółem		666 923 517,74	460 153 759,57
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług		630 411 498,32	438 536 293,78
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		1 132 497,82	348 476,09
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		35 379 521,60	21 268 989,70
Koszty sprzedaży		9 796,00	165 013,65
Koszty zarządu		15 941 442,39	12 730 265,14
Pozostałe przychody operacyjne		1 844 583,74	6 125 504,90
Pozostałe koszty operacyjne		898 393,86	5 659 642,87
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		20 374 473,09	8 839 572,94
Przychody finansowe		1 512 948,35	8 482 368,67
Koszty finansowe		753 888,37	6 013 955,78
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		21 133 533,07	11 307 985,83
Podatek dochodowy	15	5 754 964,55	2 027 392,25
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		15 378 568,52	9 280 593,58
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		15 378 568,52	9 280 593,58

B. POZOSTAŁE DOCHODY	ZA 6 MIESIĘSY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	30-06-2017	30-06-2016
Zysk (strata) netto	15 378 568,52	9 280 593,58
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	19 400 230,00	-8 340 720,01
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	-3 686 044,00	1 584 737,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	15 714 186,00	- 6 755 983,01
Całkowite dochody ogółem	31 092 754,52	2 524 610,57
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	15 378 568,52	9 280 593,58
Zysk/strata netto	15 378 568,52	9 280 593,58
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,44	0,26
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,44	0,26
Łączne całkowite dochody	31 092 754,52	2 524 610,57
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,89	0,07
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,89	0,07

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały					Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Fundusz celowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2017 r.	3 507 063,40	19 988 313,65	35 000 000,00	73 326 392,68	62 153 761,02	-	-	20 750 160,19	214 725 690,94
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	20 750 160,19	-20 750 160,19	-
- podział wyniku zgodnie z uchwałą	-	-	-	13 936 033,39	-	-	-13 936 033,39	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-	-6 814 126,80	-	-6 814 126,80
- utworzenie kapitału rezerwowego z przesunięcia z kapitału zapasowego na nabycie akcji własnych	-	-	10 857 864,00	-10 857 864,00	-	-	-	-	-
- utworzenie funduszu celowego z przeznaczeniem na fundusz założycielski Fundacji zgodnie z uchwałą	-	-	-	-200 000,00	-	200 000,00	-	-	-
- skup akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-10 732 864,00	-	-	-	-	-	-10 732 864,00
- suma dochodów całkowitych	-	15 714 186,00	-	-	-	-	-	15 378 568,52	31 092 754,52
30 CZERWCA 2017 r.	3 507 063,40	35 702 499,65	35 125 000,00	76 204 562,07	62 153 761,02	200 000,00	-	15 378 568,52	228 271 454,66

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały					Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy - opcje menedżerskie	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2016 r.	3 507 063,40	26 895 571,98	-	-	97 836 239,54	62 153 761,02	-	16 452 160,92	206 844 796,86
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	16 452 160,92	-16 452 160,92	-
- podział wyniku zgodnie z uchwałą	-	-	-	-	10 490 153,14	-	-10 490 153,14	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-	-5 962 007,78	-	-5 962 007,78
- utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych	-	-	-	35 000 000,00	-35 000 000,00	-	-	-	-
- suma dochodów całkowitych	-	-6 755 983,01	-	-	-	-	-	9 280 593,58	2 524 610,57
30 CZERWCA 2016 r.	3 507 063,40	20 139 588,97	-	35 000 000,00	73 326 392,68	62 153 761,02	-	9 280 593,58	203 407 399,65

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	NOTA	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
		30-06-2017	30-06-2016
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto		21 133 533,07	11 307 985,83
II. Korekty razem		-18 641 026,09	-70 058 148,46
1. Amortyzacja		4 261 408,18	3 741 227,18
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		983 228,64	-1 374 136,49
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		-387 497,43	58 510,50
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-3 044 899,36	164 726,94
5. Zmiana stanu rezerw		36 796 283,24	4 444 616,09
6. Zmiana stanu zapasów		-6 158 381,11	-4 497 325,87
7. Zmiana stanu należności		-14 517 636,27	-47 650 085,81
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		-35 592 614,32	-17 539 571,94
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		7 897 821,11	5 818 885,97
10. Inne korekty		-1 000 534,47	356 022,23
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony		-7 878 204,30	-13 581 017,26
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		2 492 506,98	-58 750 162,63
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych		-3 270 099,43	-1 918 840,28
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych		114 110,57	335 734,07
Odsetki otrzymane		2 359 496,96	2 170 045,22
Pożyczki udzielone		-5 000 000,00	-292 500,00
Pożyczki spłacone		400 000,00	5 061 936,38
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów zabezpieczających)		4 020 638,93	270 383,77
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-1 375 852,97	5 626 759,16
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli		-585 472,00	-14 547 397,42
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów		-10 732 864,00	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-1 515 908,47	-1 488 718,79
Zapłacone odsetki		-1 686 097,16	-1 351 406,94
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		-14 520 341,63	-17 387 523,15
Zmiana netto stanu środków pieniężnych		-13 403 687,62	-70 510 926,62
w tym:			
- różnice kursowe		-337 477,79	1 036 715,63
Środki pieniężne na początek okresu		95 133 921,86	112 195 489,61
Środki pieniężne na koniec okresu	7	81 730 234,24	41 684 562,99
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania		-	1 120 900,00

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2017 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2016 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sporządzając śródroczne sprawozdanie finansowe jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za 2016 rok, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku.

Zmiany do istniejących standardów zastosowane po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2017 rok

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe nie wystąpiły zmiany do istniejących standardów, które zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, oraz które miałyby wejść w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2017 rok.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie.

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe, następujące nowe standardy zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE przy czym nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

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

Spółka 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.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie, a zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczenia podatku dochodowego” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Analiza wpływu MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” na sprawozdanie finansowe Spółki nie została zakończona.

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę

W trakcie 2017 Spółka dokonała korekty w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dotyczącej prezentowania aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Zmiana dotyczy skompensowania aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Zdaniem Zarządu taka prezentacja w sposób bardziej rzetelny przedstawia pozycje bilansu.

W zatwierdzonym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku, oraz w sprawozdaniu za I kwartał 2017 roku Spółka zaprezentowała aktywa i rezerwę w pełnej wysokości. Zgodnie z przyjętą zmianą Spółka w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu zaprezentowała w/w zmianę pomniejszając tym samym sumę bilansową o 19 527 996,00 zł. roku 2016 i 18 642 087,00 zł. w I kwartale 2017r.

W tabeli poniżej został przedstawiony wpływ zmiany na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016 roku i I kwartał 2017 roku.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	31-12-2016		31-03-2017	
	BYŁO	JEST	BYŁO	JEST
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	51 529 679,00	32 001 683,00	48 525 326,00	29 883 239,00
Aktywa trwałe razem	333 643 163,99	314 115 167,99	325 788 808,97	307 146 721,97
AKTYWA RAZEM	867 411 193,99	847 883 197,99	791 121 643,96	772 479 556,96
PASYWA				
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	19 527 996,00	-	18 642 087,00	-
Zobowiązania długoterminowe razem	129 441 993,37	109 913 997,37	127 778 430,24	109 136 343,24
PASYWA RAZEM	867 411 193,99	847 883 197,99	791 121 643,96	772 479 556,96

II. Podstawa sporządzenia skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Dane w niniejszym skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej: instrumentów pochodnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej z odniesieniem wpływu na wynik finansowy.

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

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie jednostkowe sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to sprawozdanie finansowe za 2016 rok.

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

III. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

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

IV. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacje dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności zostały omówione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności GRUPY UNIBEP za I półrocze 2017.

V. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

b) Transakcje i salda

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

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PRZELICZENIU NA EUR (stan na ostatni dzień okresu)

Wyszczególnienie	30-06-2017		31-12-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	292 086 023,41	69 108 251,13	314 115 167,99	71 002 524,41
Aktywa obrotowe	573 568 948,19	135 707 783,79	533 768 030,00	120 652 809,67
Aktywa razem	865 654 971,60	204 816 034,92	847 883 197,99	191 655 334,08
Kapitał własny	228 271 454,66	54 009 571,67	214 725 690,94	48 536 548,58
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	637 383 516,94	150 806 463,25	633 157 507,05	143 118 785,50
Pasywa razem	865 654 971,60	204 816 034,92	847 883 197,99	191 655 334,08

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2017 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2265 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.

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	Za okres od 01-01-2017 do 30-06-2017		Za okres od 01-01-2016 do 30-06-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	665 819 365,54	156 759 279,92	459 798 493,50	104 964 842,71
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 104 152,20	259 959,55	355 266,07	81 101,72
Koszty sprzedanych produktów i usług	630 411 498,32	148 422 917,15	438 536 293,78	100 111 013,30
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 132 497,82	266 633,19	348 476,09	79 551,67
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	35 379 521,60	8 329 689,13	21 268 989,70	4 855 379,45
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	20 374 473,09	4 796 928,26	8 839 572,94	2 017 936,98
Zysk (strata) brutto	21 133 533,07	4 975 639,94	11 307 985,83	2 581 437,24
Zysk (strata) netto	15 378 568,52	3 620 701,73	9 280 593,58	2 118 615,13
Całkowity dochód ogółem	31 092 754,52	7 320 420,61	2 524 610,57	576 329,32

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2474 PLN/EUR.

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

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

WYSZCZEGÓLNIENIE	Za okres 01-01-2017 do 30-06-2017		Za okres 01-01-2016 do 30-06-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	2 492 506,98	586 831,23	-58 750 162,63	-13 411 748,12
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-1 375 852,97	-323 928,28	5 626 759,16	1 284 501,58
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-14 520 341,63	-3 418 642,38	-17 387 523,15	-3 969 301,03
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-13 403 687,62	-3 155 739,42	-70 510 926,62	-16 096 547,57
F. Środki pieniężne na początek okresu	95 133 921,86	21 504 051,05	112 195 489,61	26 327 699,08
G. Środki pieniężne na koniec okresu	81 730 234,24	19 337 568,73	41 684 562,99	9 419 175,91

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2017r.-30.06.2017r., 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 4,2474 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 30 czerwca 2017 roku, tj. kurs 4,2265 PLN/EUR.

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

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

VI. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Zasady obowiązujące w tym zakresie nie uległy zmianie w stosunku do omówionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2016r.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Rzeczowe aktywa trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
Środki trwałe	62 180 648,75	63 222 463,39
- grunty	2 707 902,93	2 717 368,83
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	33 234 742,70	33 921 498,00
- urządzenia techniczne i maszyny	18 699 853,98	19 363 795,77
- środki transportu	5 607 901,18	5 249 279,22
- inne środki trwałe	1 930 247,96	1 970 521,57
Środki trwałe w budowie	1 421 864,87	203 076,77
RAZEM	63 602 513,62	63 425 540,16

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.	2 788 363,02	42 984 306,98	40 173 681,74	14 668 252,21	4 735 151,13	203 076,77	105 552 831,85
Zwiększenia(z tytułu)	-	-	1 289 153,15	1 330 241,43	278 299,20	1 218 788,10	4 116 481,88
- zakup	-	-	467 431,55	37 000,00	278 299,20	1 218 788,10	2 001 518,85
- leasing	-	-	821 721,60	1 293 241,43	-	-	2 114 963,03
Zmniejszenia	-	-	346 000,00	489 992,08	12 013,00	-	848 005,08
- sprzedaż	-	-	342 500,00	402 151,83	10 383,00	-	755 034,83
- likwidacja i inne	-	-	3 500,00	87 840,25	1 630,00	-	92 970,25
WARTOŚĆ BRUTTO 30.06.2017 r.	2 788 363,02	42 984 306,98	41 116 834,89	15 508 501,56	5 001 437,33	1 421 864,87	108 821 308,65
UMORZENIE 01.01.2017 r.	70 994,19	9 062 808,98	20 776 768,97	9 414 312,99	2 764 629,56	-	42 089 514,69
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	9 465,90	686 755,30	1 952 778,28	910 157,58	318 572,81	-	3 877 729,87
- amortyzacja bieżąca	9 465,90	686 755,30	1 952 778,28	910 157,58	318 572,81	-	3 877 729,87
Zmniejszenia:	-	-	345 683,34	428 530,19	12 013,00	-	786 226,53
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	345 683,34	428 530,19	12 013,00	-	786 226,53
UMORZENIE 30.06.2017 r.	80 460,09	9 749 564,28	22 383 863,91	9 895 940,38	3 071 189,37	-	45 181 018,03
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2017 r.	2 717 368,83	33 921 498,00	19 396 912,77	5 253 939,22	1 970 521,57	203 076,77	63 463 317,16
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2017 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
-zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
-zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 30.06.2017 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2017 r.	2 717 368,83	33 921 498,00	19 363 795,77	5 249 279,22	1 970 521,57	203 076,77	63 425 540,16
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 30.06.2017 r.	2 707 902,93	33 234 742,70	18 699 853,98	5 607 901,18	1 930 247,96	1 421 864,87	63 602 513,62

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.	2 788 363,02	42 170 182,29	37 945 138,81	14 097 590,72	4 227 913,22	-	101 229 188,06
Zwiększenia(z tytułu)	-	-	1 579 484,25	1 247 564,43	532 597,54	443 419,02	3 803 065,24
- zakup	-	-	625 394,45	39 600,00	252 291,77	443 419,02	1 360 705,24
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	157 635,27	-	157 635,27
- leasing	-	-	954 089,80	1 207 964,43	122 670,50	-	2 284 724,73
Zmniejszenia	-	-	169 787,75	611 781,06	349 596,40	157 635,27	1 288 800,48
- sprzedaż	-	-	6 280,00	347 702,55	335 072,80	-	689 055,35
- likwidacja i inne	-	-	163 507,75	264 078,51	14 523,60	-	442 109,86
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	157 635,27	157 635,27
WARTOŚĆ BRUTTO 30.06.2016 r.	2 788 363,02	42 170 182,29	39 354 835,31	14 733 374,09	4 410 914,36	285 783,75	103 743 452,82
UMORZENIE 01.01.2016 r.	52 062,45	8 067 638,17	18 061 513,48	9 097 542,69	2 649 992,69	-	37 928 749,48
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	9 465,84	677 775,28	1 747 834,99	818 232,15	263 637,39	-	3 516 945,65
- amortyzacja bieżąca	9 465,84	677 775,28	1 747 834,99	818 232,15	263 637,39	-	3 516 945,65
Zmniejszenia:	-	-	169 595,68	604 789,16	240 738,80	-	1 015 123,64
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	169 595,68	604 789,16	240 738,80	-	1 015 123,64
UMORZENIE 30.06.2016 r.	61 528,29	8 745 413,45	19 639 752,79	9 310 985,68	2 672 891,28	-	40 430 571,49
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2016 r.	2 736 300,57	34 102 544,12	19 883 625,33	5 000 048,03	1 577 920,53	-	63 300 438,58
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2016 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
-zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
-zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 30.06.2016 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2016 r.	2 736 300,57	34 102 544,12	19 850 508,33	4 995 388,03	1 577 920,53	-	63 262 661,58
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 30.06.2016 r.	2 726 834,73	33 424 768,84	19 681 965,52	5 417 728,41	1 738 023,08	285 783,75	63 275 104,33

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów na dzień 30.06.2017 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 8.438.842,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 5.809.402,00 zł. W bieżącym roku całość kredytu została spłacona, wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 11.748.201,51 zł. W związku z całkowitą spłatą kredytu uruchomiono procedurę zwolnienia zabezpieczenia na środkach trwałych.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów na 30.06.2016 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 52 231 832,45 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 30 260 152,00 zł. Na dzień 30.06.2016 r. wykorzystanie kredytów wynosiło 1 288 036,00 zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 37 954 162,71 zł. W związku ze spłatą kredytów o łącznym limicie 24 450 750,00 zł, przygotowano wniosek o zwolnieniu zabezpieczenia na kwotę 43 792 990,45 zł, wartość netto środków trwałych zgłoszonych do zwolnienia – 16 599 393,47 zł.

2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
Koszty zakończonych prac rozwojowych	160 048,97	202 690,01
Wartość firmy i znak firmowy	5 628 983,78	5 628 983,78
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 902 925,43	2 888 272,65
- oprogramowanie komputerowe	2 621 002,72	2 563 472,68
- inne wartości niematerialne w tym licencje	281 922,71	324 799,97
WN w budowie	348 531,25	-
RAZEM	9 040 489,43	8 719 946,44

	ZA OKRES	
	01-01-2017 do 30-06-2017	01-01-2016 do 30-06-2016
Wartość brutto na początek okresu	10 847 712,41	9 573 932,93
- w tym: WN w budowie	-	1 359 090,20
Zwiększenia	626 884,51	834 470,38
- zakup	278 353,26	558 135,04
- zakup na WN w budowie	348 531,25	276 335,34
Zmniejszenia	-	50 000,00
- inne korekty	-	50 000,00
Wartość brutto na koniec okresu	11 474 596,92	10 358 403,31
- w tym: WN w budowie	348 531,25	1 585 425,54
Umorzenie na początek okresu	2 127 765,97	1 793 994,45
Umorzenie za okres	306 341,52	151 319,83
Zwiększenia	306 341,52	151 319,83
- amortyzacja bieżąca	306 341,52	151 319,83
Umorzenie na koniec okresu	2 434 107,49	1 945 314,28
Wartość netto na koniec okresu	9 040 489,43	8 413 089,03

3. Inwestycje w innych jednostkach

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2017	31-12-2016
Stan na koniec okresu:	97 365 144,26	97 365 144,26
- akcje UNIDEVELOPMENT	60 555 486,00	60 555 486,00
- bezzwrotne dopłaty do kapitału - UNIDEVELOPMENT	28 543 620,65	28 543 620,65
- inne	247 203,61	247 203,61
- udziały BUDREX-KOBI	8 000 150,00	8 000 150,00
- udziały STROJIMP	1 724,20	1 724,20
- udziały UNEX CONSTRUCTION	16 959,80	16 959,80

4. Zapasy

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
Materiały	20 640 335,23	17 953 762,70
Półprodukty i produkty w toku	12 732 716,59	8 529 323,79
Produkty gotowe	107 338,47	354 745,41
Towary	1 222 967,90	1 707 145,18
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	34 703 358,19	28 544 977,08
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	544 409,28	544 409,28
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	34 158 948,91	28 000 567,80

5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
Należności z tytułu dostaw i usług	236 774 488,17	258 577 842,70
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	117 768,45	3 116 706,89
Inne należności niefinansowe	3 356 521,34	1 509 836,61
Inne należności finansowe	84 650,02	117 818,32
Zaliczki udzielone na dostawy, w tym:	22 198 298,62	12 588 289,58
- na zakup towarów, materiałów i usług	22 198 298,62	12 588 289,58
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	262 531 726,60	275 910 494,10
Odpisy aktualizujące wartość należności	20 559 846,70	21 395 446,52
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	283 091 573,30	297 305 940,62

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
a) do 1 miesiąca	112 601 404,03	110 208 668,48
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	95 785 481,61	103 106 260,70
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 442 567,84	3 957 320,42
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	30 000,00	507 950,25
e) powyżej 1 roku	90 000,00	120 000,00
f) należności przeterminowane (brutto)	46 022 613,57	60 710 821,55
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	255 972 067,05	278 611 021,40
g) odpisy aktualizujące wartość należności	19 197 578,88	20 033 178,70
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	236 774 488,17	258 577 842,70

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
a) do 1 miesiąca	14 316 458,75	26 663 554,47
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	768 533,87	2 513 071,93
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 243 179,45	3 191 501,24
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 350 811,75	3 260 440,15
e) powyżej 1 roku	25 343 629,75	25 082 253,76
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	46 022 613,57	60 710 821,55
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności	19 197 578,88	20 033 178,70
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	26 825 034,69	40 677 642,85

Zmiana wartości szacunkowych należności:

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2017	31-12-2016
Należności krótkoterminowe	262 531 726,60	275 910 494,10
- od jednostek powiązanych	21 718 146,92	28 645 337,73
- od pozostałych jednostek	240 813 579,68	247 265 156,37
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	20 559 846,70	21 395 446,52
Należności krótkoterminowe brutto	283 091 573,30	297 305 940,62

6. Odpisy aktualizujące

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2017 do 30-06-2017	01-01-2016 do 30-06-2016
Stan na początek okresu	25 086 169,68	19 965 805,85
- środki trwałe	37 777,00	37 777,00
- zapasy	544 409,28	596 762,82
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 395 446,52	16 649 729,15
- pożyczki	405 645,82	405 645,82
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 614 991,06	1 614 991,06
- środki pieniężne	1 087 900,00	660 900,00
a) zwiększenia	-	2 153 761,45
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	1 693 761,45
- środki pieniężne	-	460 000,00
b) zmniejszenia	2 005 681,91	3 771 093,20
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	835 599,82	3 771 093,20
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 120 082,09	-
- środki pieniężne	50 000,00	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM	23 080 487,77	18 348 474,10
- środki trwałe	37 777,00	37 777,00
- zapasy	544 409,28	596 762,82
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20 559 846,70	14 572 397,40
- pożyczki	405 645,82	405 645,82
- kaucje z tytułu umów o budowę	494 908,97	1 614 991,06
- środki pieniężne	1 037 900,00	1 120 900,00

7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	30-06-2016
Środki pieniężne w banku i kasie	81 392 756,45	41 600 378,62
w tym:		
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	337 477,79	-1 036 715,63
- odpis aktualizujący środki pieniężne	-	1 120 900,00
RAZEM:	81 730 234,24	41 684 562,99

W 2017 roku Spółka zmieniła, na jej zdaniem właściwszą, prezentację odpisów dotyczących środków pieniężnych. Zmiana dotyczy środków pieniężnych wykazanych w roku 2016 jako odpis aktualizujący, zaś w 2017 roku jako inne korekty.

8. Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:	1 823 839,58	1 819 657,63
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	1 372 372,44	1 332 590,85
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	20 209,24	25 610,67
- certyfikaty	343 196,05	385 048,86
- pozostałe	88 061,85	76 407,25
b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:	93 750,00	131 250,00
- prowizje-emisji obligacji	93 750,00	131 250,00
RAZEM	1 917 589,58	1 950 907,63

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:	2 521 394,38	1 601 352,25
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	1 457 882,41	847 172,58
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	248 481,45	280 150,43
- prenumerata, abonament, energia	39 246,22	8 133,79
-certyfikaty	113 688,26	113 336,53
- pozostałe	662 096,04	352 558,92
b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:	90 000,00	97 500,00
- prowizje-emisji obligacji	90 000,00	97 500,00
c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:	542 345,78	9 378 263,71
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	542 345,78	9 378 263,71
RAZEM	3 153 740,16	11 077 115,96

9. Informacja o kontraktach długoterminowych

9.1. Długoterminowe kontrakty budowlane

UJAWNIAENIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	30-06-2017	31-12-2016
Planowane przychody z bieżących projektów	2 732 632 324,97	2 461 226 355,07
Planowane koszty z bieżących projektów	2 606 274 575,54	2 333 855 686,84
Planowana marża na bieżących projektach	126 357 749,43	127 370 668,23
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 419 034 611,26	1 015 529 565,80
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 344 291 373,74	951 805 098,76
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	74 743 237,52	63 724 467,04
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	51 614 511,91	63 646 201,19
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	40,85%	49,97%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	1 367 073 430,08	982 245 830,51
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	87 225 900,01	70 461 429,46
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	35 264 718,83	37 177 694,17
- w tym dotyczące planowanej straty	-	-
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty	68 319 609,96	46 126 817,19

9.2. Zaliczki otrzymane

ZALICZKI OTRZYMANE	30-06-2017	31-12-2016
Zaliczki na realizowane kontrakty	68 319 609,96	46 126 817,19
Wpłaty na lokale w działalności deweloperskiej	42 869,16	1 869,15
Ogółem	68 362 479,12	46 128 686,34

10. Pożyczki udzielone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 30.06.2017
Galeria OPOCZNO Sp. z o.o.	21.08.2009	20 000,00 zł	31.10.2011	0,00 zł
Galeria KUTNO Sp. z o.o.	14.03.2011	1 500 000,00 zł	30.06.2013	0,00 zł
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	02.09.2013	3 900 000,00 zł	31.12.2017	4 492 217,83 zł
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	06.07.2015	8 000 000,00 zł	30.06.2018	5 641 626,66 zł
Unidevelopment S.A.	26.06.2015	30 000 000,00 zł	30.06.2018	30 008 566,27 zł
Unidevelopment S.A.	21.07.2016	30 000 000,00 zł	30.06.2019	29 994 487,93 zł
Unidevelopment S.A.	21.05.2014	12 000 000,00 zł	31.12.2017	4 999 654,65 zł
Seljedalen AS	09.03.2015	3 200 000,00 NOK / 1 417 600,00 zł	30.09.2017	1 522 478,22 zł
Seljedalen AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 215 000,00 zł	17.09.2017	2 340 816,67 zł
Seljedalen AS	11.12.2015	154 690,00 NOK / 68 527,67 zł	30.09.2017	74 847,62 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 215 000,00 zł	30.06.2017	2 341 402,67 zł
Lovsetwegen	30.03.2016	650 000,00 NOK / 287 950,00 zł	15.03.2018	298 866,18 zł
Lovsetwegen	17.08.2016	400 000,00 NOK / 177 200,00 zł	30.09.2017	182 252,56 zł
Razem				81 897 217,26 zł

W 2017 roku nie utworzono odpisu aktualizującego wartość udzielonych pożyczek. Na 30.06.2017r. wartość pożyczek objętych odpisem wynosi 405 645,82 zł.

Na 30.06.2017r. pożyczki udzielone wynosiły: krótkoterminowe 51 902 729,33 zł., długoterminowe 29 994 487,93 zł.

11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
DŁUGOTERMINOWE	36 184 634,79	68 317 515,81
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 792 039,05	6 608 279,04
- zobowiązania z tytułu obligacji	29 373 671,29	60 611 044,00
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	18 924,45	-
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	-	1 098 192,77
KRÓTKOTERMINOWE	34 300 076,66	11 541 883,17
- zobowiązania z tytułu kredytów	-	586 037,20
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 027 562,24	2 612 267,78
- zobowiązania z tytułu obligacji	31 272 514,42	-
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	1 958,47
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	-	8 341 619,72
RAZEM	70 484 711,45	79 859 398,98

12. Kaucje z tytułu umów budowlanych

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	49 214 537,56	46 314 733,22
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	44 127 987,94	35 862 690,76
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	93 342 525,50	82 177 423,98
Odpis aktualizacyjny należności	494 908,97	1 614 991,06
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	93 837 434,47	83 792 415,04
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	40 924 849,68	40 173 269,26
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	35 754 172,58	34 319 789,80
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	76 679 022,26	74 493 059,06

STAN DYSKONTA	30-06-2017		31-12-2016	
	30-06-2017		31-12-2016	
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 925 595,73		2 307 919,13	
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	7 445 950,04		5 431 785,18	

Na 30 czerwca 2017 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 26,62% (dla jednego projektu 17,25%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 30 czerwca 2016 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 32,74% (dla jednego projektu 9,75%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

13. Rezerwy

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2017 do 30-06-2017	01-01-2016 do 30-06-2016
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU	1 187 539,45	1 142 685,00
- odpisy emerytalne	1 052 276,35	1 063 006,00
- odpisy rentowe	135 263,10	79 679,00
a) zwiększenia	110 688,85	80 151,48
- odpisy emerytalne	94 459,40	75 119,48
- odpisy rentowe	16 229,45	5 032,00
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	1 298 228,30	1 222 836,48
- odpisy emerytalne	1 146 735,75	1 138 125,48
- odpisy rentowe	151 492,55	84 711,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2017 do 30-06-2017	01-01-2016 do 30-06-2016
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POZATEK OKRESU	-	-
a) zwiększenia	17 976 295,01	-
- naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	17 976 295,01	-
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	17 976 295,01	-
- naprawy gwarancyjne	17 976 295,01	-

W 2017 roku nastąpiła zmiana szacunku w stosunku do poprzedniego roku w zakresie podziału i wykorzystania w czasie rezerw na naprawy gwarancyjne.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2017 do 30-06-2017	01-01-2016 do 30-06-2016
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	120 304,07	92 511,00
- odpłaty emerytalne	103 931,18	79 382,00
- odpłaty rentowe	16 372,89	13 129,00
a) zwiększenia	42 949,10	49 871,52
- odpłaty emerytalne	41 816,18	48 618,00
- odpłaty rentowe	1 132,92	1 253,52
b) wykorzystanie	32 825,84	68 800,00
- odpłaty emerytalne	32 825,84	68 800,00
c) rozwiązanie	112 921,52	-
- odpłaty emerytalne	112 921,52	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	17 505,81	73 582,52
- odpłaty emerytalne	-	59 200,00
- odpłaty rentowe	17 505,81	14 382,52

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2017 do 30-06-2017	01-01-2016 do 30-06-2016
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	126 510 361,26	88 905 426,02
- świadczenia pracownicze	14 793 447,47	13 418 648,39
- naprawy gwarancyjne	24 508 297,14	20 685 979,64
- koszty podwykonawców	83 759 580,22	53 642 936,45
- zobowiązania	3 039 756,43	808 640,54
- koszty pozostałe	409 280,00	349 221,00
a) zwiększenia	267 298 560,08	104 599 130,12
- świadczenia pracownicze	5 332 605,99	3 099 208,59
- naprawy gwarancyjne	3 793 451,39	3 452 706,24
- koszty podwykonawców	257 919 517,70	95 725 544,29
- zobowiązania	-	2 095 000,00
- koszty pozostałe	252 985,00	226 671,00
b) wykorzystanie	226 824 123,43	98 631 000,03
- świadczenia pracownicze	9 156 601,42	8 664 762,13
- naprawy gwarancyjne	1 740 453,52	2 046 461,67
- koszty podwykonawców	215 760 248,49	87 646 359,23
- koszty pozostałe	166 820,00	273 417,00
c) rozwiązanie	17 976 295,01	-
- naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	17 976 295,01	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	149 008 502,90	94 873 556,11
- świadczenia pracownicze	10 969 452,04	7 853 094,85
- naprawy gwarancyjne	8 585 000,00	22 092 224,21
- koszty podwykonawców	125 918 849,43	61 722 121,51
- zobowiązania	3 039 756,43	2 903 640,54
- koszty pozostałe	495 445,00	302 475,00

14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
- z tytułu dostaw i usług	174 483 477,05	247 321 206,37
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	17 567 523,03	5 928 618,94
- z tytułu wynagrodzeń	2 143 476,69	1 764 650,33
- zaliczki otrzymane na dostawy	68 319 609,96	46 126 817,19
- inne, w tym:	15 848 005,67	6 272 274,95
- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	7 995 252,50	5 204 120,69
- fundusze specjalne	12 243,12	12 243,12
RAZEM	278 374 335,52	307 425 810,90

15. Podatek odroczoney

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO

	31-12-2016	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2017
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	24 508 297,14	2 052 997,87	-	26 561 295,01
Rezerwa świadczenia pracownicze	16 732 594,67	-	3 617 457,91	13 115 136,76
Rezerwa na koszty podwykonawców	83 759 580,22	42 159 269,21	-	125 918 849,43
Rezerwa na zobowiązania	230 249,74	-	-	230 249,74
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	37 177 694,17	-	1 912 975,34	35 264 718,83
Produkcja niezakończona podatkowo	38 035 944,36	8 088 497,58	-	46 124 441,94
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 315 775,98	2 832 625,82	-	4 148 401,80
Nieopłacone odsetki	5 391,82	-	2 616,82	2 775,00
Dyskonto należności	2 307 919,13	617 676,60	-	2 925 595,73
Odpis na zapasy i inne aktywa	10 337 981,90	-	50 000,00	10 287 981,90
Wycena instrumentów pochodnych	5 922 615,08	-	3 991 608,93	1 931 006,15
Koszty nabycia udziałów	157 029,00	-	-	157 029,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	663 224,21	15 249,71	-	678 473,92
Pozostałe tytuły	525 535,03	82 858,22	-	608 393,25
Strata podatkowa	38 546 579,43	5 358 702,76	-	43 905 282,19
Suma ujemnych różnic przejściowych	260 226 411,88	61 207 877,77	9 574 659,00	311 859 630,65
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	49 443 015,00	11 629 499,00	1 819 183,00	59 253 331,00

Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	327 010,31	-	-	327 010,31
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	10 655 430,04	-	10 655 430,04	-
Suma aktywów z tytułu podatku odroczonego	10 982 440,35	-	10 655 430,04	327 010,31
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	2 086 664,00	-	2 024 532,00	62 132,00

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

	31-12-2016	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2017
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	70 461 429,46	16 764 470,55	-	87 225 900,01
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	2 327 399,01	-	334 863,83	1 992 535,18
Dyskonto zobowiązań	5 431 785,18	2 014 164,86	-	7 445 950,04
Kary naliczone a nie otrzymane	1 401 503,67	-	115 397,31	1 286 106,36
Odsetki nieotrzymane	1 339 646,11	-	1 237 284,78	102 361,33
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	2 555 179,75	222 882,03	-	2 778 061,78
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	1 035 551,17	60 379,99	-	1 095 931,16
Wycena instrumentów pochodnych	7 136 274,16	-	5 153 555,53	1 982 718,63
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	11 090 153,87	488 427,00	-	11 578 580,87
Suma dodatnich różnic przejściowych	102 778 922,38	19 550 324,43	6 841 101,45	115 488 145,36
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	19 527 996,00	3 714 562,00	1 299 809,00	21 942 749,00

Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	-	8 744 799,96	-	8 744 799,96
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	-	1 661 512,00	-	1 661 512,00

UJEMNE RÓZNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2015	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2016
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	20 685 979,64	1 406 244,57	-	22 092 224,21
Rezerwa świadczenia pracownicze	15 079 531,75	-	5 349 979,25	9 729 552,50
Rezerwa na koszty podwykonawców	53 642 936,45	8 079 185,06	-	61 722 121,51
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	19 623 337,49	21 461 803,10	-	41 085 140,59
Kontrakty - rezerwa na straty	3 779 929,81	-	3 550 151,74	229 778,07
Produkcja niezakończona podatkowo	26 458 342,23	4 059 209,21	-	30 517 551,44
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 751 693,90	-	336 705,18	1 414 988,72
Dyskonto należności	2 065 428,30	-	296 465,41	1 768 962,89
Odpis na zapasy i inne aktywa	11 578 624,26	-	1 108 724,98	10 469 899,28
Wycena instrumentów pochodnych	888 905,77	3 527 730,95	-	4 416 636,72
Koszty nabycia udziałów	157 029,00	-	-	157 029,00
Nieopłacone odsetki, wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	10 777,85	-	4 387,12	6 390,73
Pozostałe tytuły	1 464 444,05	-	1 030 915,90	433 528,15
Strata podatkowa	18 951 456,67	12 649 721,42	-	31 601 178,09
Suma ujemnych różnic przejściowych	176 138 417,17	51 183 894,31	11 677 329,58	215 644 981,90
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	33 466 300,00	9 724 942,00	2 218 692,00	40 972 550,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	362 870,00	-	-	362 870,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	2 092 090,02	8 340 720,01	-	10 432 810,03
Suma aktywów z tytułu podatku odroczonego	2 454 960,02	8 340 720,01	-	10 795 680,03
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	466 442,00	1 584 737,00	-	2 051 179,00

DOTATNIE RÓZNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2015	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2016
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	44 529 513,32	-	5 419 248,58	39 110 264,74
Leasing (wartość netto środków trwałych- zobowiązanie z tytułu leasingu)	2 677 616,36	-	5 008,56	2 672 607,80
Dyskonto zobowiązań	4 352 994,75	270 004,13	-	4 622 998,88
Kary naliczone a nie otrzymane	741 031,90	132 210,11	-	873 242,01
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	430 507,06	3 594 569,97	-	4 025 077,03
Odsetki nieotrzymane, wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	3 397 445,42	-	1 050 308,44	2 347 136,98
Wycena instrumentów pochodnych	3 007 197,04	2 543 416,28	-	5 550 613,32
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	9 668 059,53	238 257,42	-	9 906 316,95
Suma dodatnich różnic przejściowych	68 804 365,38	6 778 457,91	6 474 565,58	69 108 257,71
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	13 072 830,00	1 287 907,00	1 230 167,00	13 130 570,00

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Wartość netto na dzień 30.06.2017 r. po stronie aktywów wynosi 35 711 202,00zł., a na 31.12.2016 r. 32 001 683,00 zł.

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-30.06.2017	01.01-30.06.2016
Bieżący podatek dochodowy	13 150 527,55	9 475 902,25
Dotyczący roku obrotowego	13 150 527,55	9 174 240,25
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	301 662,00
Odroczony podatek dochodowy	-7 395 563,00	-7 448 510,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-7 395 563,00	-7 448 510,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	5 754 964,55	2 027 392,25
Efektywna stopa podatkowa	27,23%	17,93%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01-30.06.2017	01.01-30.06-2016
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego	-	-
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	3 686 044,00	-1 584 737,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	3 686 044,00	-1 584 737,00
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-3 686 044,00	1 584 737,00

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w powyższej wysokości, Spółka dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych 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. W pierwszych dniach czerwca bieżącego roku została złożona odpowiedź na przedstawioną przez Urząd Skarbowy propozycję rozliczenia podatkowego. Dokument został przygotowany przy współudziale norweskich doradców i kancelarii prawnych. W ocenie Spółki zwiększenie dochodu podatkowego w Norwegii jest nieuzasadnione ze względu m.in. na fakt nieprawidłowego rozpoznania stanu faktycznego skutującego uznaniem części projektów realizowanych przez UNIBEP w Norwegii za zakład podatkowy oraz nieprawidłowego alokowania w zakresie tych projektów przychodów i kosztów podatkowych na rynku norweskim.

Generalnie spółka uznaje, iż 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 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 firm audytorskich a także kancelarii prawnych.

16. Aktywa /zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut, Spółka zawiera walutowe kontrakty terminowe typu forward. UNIBEP S.A. od 2013 roku rozlicza instrumenty zabezpieczające zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń. Na dzień 30-06-2017r. wartość wyceny forwardów wykazana w aktywach finansowych wyniosła 8 815 436,96zł., w okresie porównywalnym na dzień 31-12-2016r. wartość wyceny forwardów wykazana w zobowiązaniach wynosiła 9 439 812,49zł..

W celu zabezpieczenia ryzyka zmiany stopy procentowej spółka zawiera transakcje typu IRS. W maju 2017 wygasła transakcja zabezpieczająca kredyt inwestycyjny na budowę hali Unihouse, w czerwcu 2017 zawarto transakcję zabezpieczającą spłaty odsetek od obligacji serii D. Zabezpieczenie dotyczy obligacji_serii D. Wartość wyceny transakcji IRS w zobowiązaniach finansowych na dzień 30-06-2017r. wynosi 18 924,45 zł., a w okresie porównywalnym na dzień 31-12-2016 r. wynosiła 1 958,47zł.

17. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie od 01.01.2017 do 30.06.2017 nie było zmian w stosunku do danych prezentowanych w sprawozdaniu finansowym za 2016 rok.

18. Wyłaconą (lub zadeklarowaną) dywidenda

Informacje dotyczące wypłaty dywidendy zostały omówione w p-cie 6.4. Sprawozdania Zarządu z działalności GRUPY UNIBEP za I półrocze 2017.

19. Informacja dotycząca segmentów operacyjnych

Informacje o segmentach operacyjnych zostały zamieszczone w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym GRUPY UNIBEP za okres 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku.

20. Pozycje pozabilansowe

	30-06-2017	31-12-2016
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	100 697 582,26	98 216 788,58
Od pozostałych jednostek	100 697 582,26	98 216 788,58
- otrzymane gwarancje*	100 483 070,91	98 072 277,23
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	214 511,35	144 511,35
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	308 122 168,09	327 922 273,41
Na rzecz jednostek powiązanych	26 101 512,20	86 277 985,68
- udzielone poręczenia	4 900 906,00	50 350 177,18
- udzielone gwarancje	21 200 606,20	35 927 808,50
Na rzecz pozostałych jednostek	282 020 655,89	241 644 287,73
- sprawy sporne	36 901 355,81	31 776 912,60
- udzielone gwarancje	244 778 727,08	209 526 802,13
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	340 573,00	340 573,00

* bez gwarancji zwrotu zaliczki

SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym UNIBEP za 2016 rok i I kwartał 2017 r. nastąpiły następujące zmiany:

- sprawy odszkodowawcze dotyczące wypadków śmiertelnych na budowie Plaza w Suwałkach (budowa była prowadzona w Konsorcjum UNIBEP S.A. -51% oraz Mostostal Białystok- 49%) . Kolejne terminy rozpraw odbędą się we wrześniu 2017 r..
- EG BYGG OSLO AS (aktualna nazwa Eiendomsgruppen Oslo AS). W dniu 5 kwietnia 2017 r. do Sądu wpłynął pozew od inwestora na Kwartał 1 o zapłatę 4.000 tys. NOK netto z tytułu wad drewnianych trapów na galeriach i balkonach. Unibep złożył odpowiedź na pozew, podnosząc m.in., że trapy zostały wykonane prawidłowo, powinny być konserwowane zgodnie z przekazaną dokumentacją oraz, że roszczenie zostało złożone zbyt późno od wykrycia wady, a ponadto nastąpiło przedawnienie roszczenia. Sprawa jest w toku.

- Agathon Borgen AS (aktualna nazwa BM Eiendomsutvikling AS) – W czerwcu 2017 r. roszczenie BME (do Unibep) zostało zaktualizowane i wzrosło o kwotę 2 328 tys. NOK netto (dodatkowe koszty administracji, rekompensaty dla mieszkańców, zastępczego wykonania i SINTEFF). Termin rozprawy został wyznaczony na 6 tygodni i rozpocznie się pod koniec listopada 2017 r.
- Jessheim Bolig og Naering AS – W czerwcu 2017 r. JVBN rozszerzył powództwo - obecnie dochodzi od Unibep kwoty 25 960 tys. NOK. Zmiana wyniku z kosztów poniesionych przez JVBN po 19 października 2016 r. z tytułu niezależnej kontroli, administracji, naprawy i termografii, pomocy prawnej, roszczeń związanych z wadami drewna na galeriach i balkonach. W dniu 10 lipca 2017 r. odbyła się inspekcja na placu budowy z udziałem rzeczoznawców Unibep. Rozprawa apelacyjna przez sądem norweskim została zaplanowana na 5 tygodni i rozpocznie się we wrześniu 2017 r.
- Kara umowna w wysokości 289 tys. zł naliczona przez Powiat Bielski i potrącona przy opłacie bieżącej faktury we wrześniu 2015. Kara naliczona z tytułu nieterminowej realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na budowie drogi Andryjanki-Siekluki. Unibep S.A. kwestionuje w całości zasadność naliczonej kary. Złożony został wniosek o zawezwanie do próby ugodowej ale do ugody nie doszło. Unibep S.A. złożył pozew. Rozprawa wyznaczona na 1 września 2017 r. została zdjęta z wokandy, a termin mediacji wydłużony do 30 września 2017r.
- Żądanie inwestora LC Corp. W dniu 22 października 2015 r. wpłynął pozew o zapłatę 1.249 tys. zł wniesiony przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. PROJEKT 6 Spółka Komandytowa z tytułu usterek występujących na obiekcie zrealizowanym przez Unibep S.A. przy ul. Powstańców 33 w Żąbkach. Rozprawa wyznaczona na 30 maja 2017 r. nie odbyła się. Następny termin wyznaczony na 14 września 2017 r.

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 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 30.06.2017 r. na kwotę 1.982 tys. zł.

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

21. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa:

Stan na dzień 30-06-2017

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	93 342 525,50	-	-	-76 679 022,26	16 663 503,24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	242 236 970,39	-	-	-	242 236 970,39
Pożyczki udzielone	-	81 897 217,26	-	-	-	81 897 217,26
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-18 924,45	-	-18 924,45
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	8 744 799,96	-	70 637,00	-	-	8 815 436,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	81 392 756,45	-	-	-	81 392 756,45
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-70 465 787,00	-70 465 787,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-278 374 335,52	-278 374 335,52
	8 744 799,96	498 869 469,60	70 637,00	-18 924,45	-425 519 144,78	82 146 837,33

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2016

Klasy instrumentów finansowych	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	82 177 423,98	-	-	-74 493 059,06	7 684 364,92
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	265 207 590,83	-	-	-	265 207 590,83
Pożyczki udzielone	-	77 712 122,00	-	-	-	77 712 122,00
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	-	94 103 568,67	-	-	-	94 103 568,67
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-70 417 628,02	-70 417 628,02
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-307 425 810,90	-307 425 810,90
	-10 655 430,04	519 200 705,48	1 215 617,55	-1 958,47	-452 336 497,98	57 422 436,54

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartości godziwe nie różnią się zasadniczo od bilansowych.

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji została ustalona jako wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowana bieżącą stopą procentową.

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Okresowa wycena instrumentów finansowych odnosi się częściowo na kapitał własny (wartość

wewnętrzna instrumentów pochodnych) oraz częściowo na przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego (wartość czasowa instrumentów pochodnych). Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

Wartość godziwa instrumentu pochodnego (IRS) została ustalona jako różnica zdyskontowanych przepływów pieniężnych w związku z transakcją, czyli jako zdyskontowana do dnia bilansowego różnica pomiędzy szacowanymi kwotami do zapłacenia przez UNIBEP a kwotami do otrzymania od banku z którym została zawarta transakcja, określonymi na poszczególne daty rozliczeniowe.

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej:

	30-06-2017			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej				
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	8 815 436,96	-	8 815 436,96
Razem	-	8 815 436,96	-	8 815 436,96

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

	30-06-2017			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat				
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	18 924,45	-	18 924,45
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Razem	-	18 924,45	-	18 924,45

	31-12-2016			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat				
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.

Zasady wyceny instrumentów pochodnych zostały opisane wyżej.

Pochodne instrumenty finansowe:

Walutowe kontrakty terminowe	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2017	31-12-2016
- wyceniane przez wynik finansowy	-	-	-	-
IRS	-	-	18 924,45	1 958,47
RAZEM:	-	-	18 924,45	1 958,47

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2017	31-12-2016
- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Forward	8 815 436,96	-	-	9 439 812,49
RAZEM:	8 815 436,96	-	-	9 439 812,49

Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	30-06-2017	31-12-2016
-poniżej 1 roku	6 570 504,97	-
-od 1 do 3 lat	2 244 931,99	-
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	8 815 436,96	-

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

Struktura wiekowa	30-06-2017	31-12-2016
-poniżej 1 roku	-	8 343 578,19
-od 1 do 3 lat	18 924,45	1 098 192,77
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	18 924,45	9 441 770,96

22. Zysk (strata) na jedną akcję

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.06.2017	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2017 - 30.06.2017	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00
Zysk netto	15 378 568,52
Zysk na akcję	0,44

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.06.2016	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2016 - 30.06.2016	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00
Zysk netto	9 280 593,58
Zysk na akcję	0,26

23. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Jednostki powiązane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2017	31-12-2016
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	21 718 146,92	28 645 337,73	19 861 782,62	7 066 373,58
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	21 718 146,92	28 645 337,73	19 861 782,62	7 066 373,58

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności - kaucje gwarancyjne z tytułu umów o budowę		Inwestycje w innych jednostkach	
	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2017	31-12-2016
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	8 906 082,49	6 745 704,33	97 365 144,26	97 365 144,26
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	8 906 082,49	6 745 704,33	97 365 144,26	97 365 144,26

WYSZCZEGÓLNIENIE	Inne długoterminowe aktywa finansowe		Inwestycje w jednostkach wycenianych metoda praw własności	
	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2017	31-12-2016
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	1 903 542,41	1 885 386,31	7 986,00	7 986,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	1 903 542,41	1 885 386,31	7 986,00	7 986,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2017	31-12-2016
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	75 063 596,76	70 799 900,80	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	75 063 596,76	70 799 900,80	-	-

WYSZCZEGÓLNIENIE	Środki trwałe w budowie		Wartości niematerialne	
	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2017	31-12-2016
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	9 937,50	-	-	132 418,75
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	9 937,50	-	-	132 418,75

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	71 927 299,04	55 458 092,63	2 459 819,66	985 501,26
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	71 927 299,04	55 458 092,63	2 459 819,66	985 501,26

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	1 624 671,55	1 271 076,54	263 315,17	87 513,05
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	1 624 671,55	1 271 076,54	263 315,17	87 513,05

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

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres 01-01-2017 do 30-06-2017r.

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2016 r. wyplacona w 2017 r.	Razem
Gołąbicki Leszek Marek	241 714,29	957 647,70	1 199 361,99
Kiszycki Sławomir	211 142,86	957 647,70	1 168 790,56
Drobek Marcin Piotr	182 857,14	638 431,80	821 288,94
Piotrowski Jan	181 142,85	638 431,80	819 574,65
Razem:	816 857,14	3 192 159,00	4 009 016,14

Za okres 01-01-2016 do 30-06-2016r.

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

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ:**Za okres 01-01-2017 do 30-06-2017r.**

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Mikołuszko Jan	265 800,00	-	265 800,00
Skowrońska Beata Maria	72 000,00	-	72 000,00
Stajkowski Wojciech Jacek	40 800,00	18 000,00	58 800,00
Bełdowski Jarosław	30 000,00	-	30 000,00
Kołosowski Michał	30 000,00	-	30 000,00
Markowski Paweł	30 000,00	-	30 000,00
Kacprzyk Dariusz	3 000,00	-	3 000,00
Razem:	471 600,00	18 000,00	489 600,00

Za okres 01-01-2016 do 30-06-2016r.

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

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2017 dokonano zakupów od osób blisko związanych z Zarządem i Radą Nadzorczą na łączną kwotę: 43,5 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 390,8 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 54,3 tys. zł., wynagrodzenie – 219,5 tys. zł.

24. Informacja o istotnych zdarzeniach po okresie 6 miesięcy od 01 stycznia do 30 czerwca 2017 roku.

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w p-cie 3.2. Sprawozdania Zarządu z działalności GRUPY UNIBEP za I półrocze 2017r.

Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za 2016 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 13 czerwca 2017 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A. i zatwierdzone do publikacji w dniu 28.08.2017 roku.

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