



**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2018 ROKU**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	Nota	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	6.1.	93 915 469,42	87 085 839,11
Wartości niematerialne	6.2	27 093 793,66	23 130 754,54
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		258 150,00	258 150,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6.30	8 839 221,97	21 149 466,24
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	46 764 782,59	49 251 594,54
Pożyczki udzielone	6.9	6 457 970,23	4 462 720,18
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD		1 687 696,44	
Rozliczenia międzyokresowe	6.8	2 509 675,04	2 132 559,15
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	37 346 195,00	32 823 332,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		224 872 954,35	220 294 415,76
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	6.6	225 182 504,86	200 030 459,71
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.4	252 492 929,63	233 455 769,20
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	42 120 139,91	46 982 025,93
Aktywa kontraktowe/(Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę)	6.17	104 817 928,21	103 175 482,67
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		16 005 469,79	11 452 915,96
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD		2 088 793,69	6 906 521,96
Pożyczki udzielone	6.9	29 878 330,88	11 856 970,77
Rozliczenia międzyokresowe	6.8	2 589 153,34	3 079 418,16
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	56 182 453,01	165 349 493,62
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		731 357 703,32	782 289 057,98
AKTYWA RAZEM		956 230 657,67	1 002 583 473,74

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	Nota	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.10	3 507 063,40	3 507 063,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		-3 936,57	-3 747,35
Pozostałe kapitały		207 082 774,98	195 895 533,72
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		60 905 278,22	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane		47 920 560,80	54 367 124,71
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		258 506 462,61	253 765 974,48
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		5 149 261,59	3 838 387,77
Kapitał własny ogółem		263 655 724,20	257 604 362,25
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	67 952 074,13	38 351 756,10
Rezerwy długoterminowe	6.14	30 891 161,21	27 438 697,31
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	48 744 915,67	40 173 053,10
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	6.19	608 721,46	188 125,21
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego		1 826 566,00	11 957 041,00
Zobowiązania długoterminowe razem		150 023 438,47	118 108 672,72
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.15	235 105 690,50	342 674 233,69
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	46 953 614,22	48 808 292,99
Zobowiązania kontraktowe //(Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę)	6.17	90 388 906,89	13 854 957,86
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	51 470 116,07	43 391 305,11
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		826 681,12	1 484 193,10
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	117 758 861,50	115 624 152,02
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	6.19	47 624,70	61 033 304,00
Zobowiązania krótkoterminowe razem		542 551 495,00	626 870 438,77
PASYWA RAZEM		956 230 657,67	1 002 583 473,74
Wartość księgowa		258 506 462,61	253 765 974,48
Liczba akcji		34 070 634	34 070 634
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		7,59	7,45

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

Działalność operacyjna	Nota	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Przychody z umów z klientami, w tym:	6.21	1 658 622 328,70	1 629 284 692,51
z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)		- 591 713,27	ND*
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.22	1 562 507 813,65	1 525 885 771,64
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		96 114 515,05	103 398 920,87
Koszty sprzedaży	6.20	9 274 322,82	10 615 347,62
Koszty zarządu	6.20	46 296 410,15	40 462 106,00
Pozostałe przychody operacyjne	6.23	8 607 891,48	9 232 630,07
Pozostałe koszty operacyjne	6.23	8 044 307,64	37 931 294,01
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	6 325 940,77	ND*
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		34 781 425,15	23 622 803,31
Przychody finansowe, w tym:	6.24	4 788 722,44	7 699 499,75
przychody z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej		3 587 539,05	ND*
Koszty finansowe	6.24	5 955 250,90	4 862 129,92
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		3 753 739,73	14 489 410,34
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		37 368 636,42	40 949 583,48
Podatek dochodowy	6.16	9 804 211,12	14 365 529,26
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		27 564 425,30	26 584 054,22
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		27 564 425,30	26 584 054,22
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		26 253 551,48	25 777 923,08
udziałom niesprawnym kontroli		1 310 873,82	806 131,14

* ND - nie dotyczy – pozycje, dla których nie wystąpiły; wycena według zasad wynikających z zastosowania od 1 stycznia 2018 r. MSSF 9 oraz obowiązek ujawnienia z MSSF 15.

Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	27 564 425,30	26 584 054,22
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	26 253 551,48	25 777 923,08
udziały niesprawnym kontroli	1 310 873,82	806 131,14
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,77	0,75
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,77	0,75
	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Zysk (strata) netto	27 564 425,30	26 584 054,22
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	-189,22	-118,41
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-2 992 499,96	17 391 930,00
Podatek odroczone związany z elementami innych całkowitych dochodów	568 575,00	-3 304 467,00
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-199 777,00	-360 441,65
Podatek odroczone związany z elementami innych całkowitych dochodów	37 958,00	68 484,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	-2 585 933,18	13 795 386,94
Całkowite dochody ogółem	24 978 492,12	40 379 441,16
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	23 667 618,30	39 573 310,02
udziałom niesprawnym kontroli	1 310 873,82	806 131,14

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w złotych)

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto			
STAN NA 31 GRUDZIEŃ 2017r.	3 507 063,40	- 3 747,35	4 871 515,96	35 613 714,68	94 505 024,86	60 905 278,22	28 589 201,63	25 777 923,08	253 765 974,48	3 838 387,77	257 604 362,25
- wpływ zastosowania MSSF 9	-	-	-	-	-	-	- 2 674 323,24	-	- 2 674 323,24	-	- 2 674 323,24
- wpływa zastosowania MSSF 15 po raz pierwszy	-	-	-	-	-	-	- 9 438 680,13	-	- 9 438 680,13	-	- 9 438 680,13
STAN NA 01 STYCZNIA 2018r.	3 507 063,40	- 3 747,35	4 871 515,96	35 613 714,68	94 505 024,86	60 905 278,22	16 476 198,26	25 777 923,08	241 652 971,11	3 838 387,77	245 491 358,88
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	25 777 923,08	- 25 777 923,08	-	-	-
- podział zysku	-	-	-	-	24 693 619,90	-	- 24 693 619,90	-	-	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	- 5 518 475,02	-	- 5 518 475,02	-	- 5 518 475,02
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-	- 9 624 982,90	-	- 9 624 982,90	-	-	-	-
- przeznaczenie kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	- 1 295 651,78	-	-	-	- 1 295 651,78	-	- 1 295 651,78
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	26 253 551,48	26 253 551,48	1 310 873,82	27 564 425,30
- inne całkowite dochody	-	- 189,22	- 2 585 743,96	-	-	-	-	-	- 2 585 933,18	-	- 2 585 933,18
STAN NA 31 GRUDZIEŃ 2018r.	3 507 063,40	- 3 936,57	2 285 772,00	35 613 714,68	108 278 010,08	60 905 278,22	21 667 009,32	26 253 551,48	258 506 462,61	5 149 261,59	263 655 724,20

Za okres 01.01.2017 – 31.12.2017r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał celowy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strata) bieżący netto
STAN NA 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	-	-	-
- podział zysku	-	-	-	-	-	17 624 446,68	-	- 17 624 446,68	-	-	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-	- 6 814 126,80	-	- 6 814 126,80	-	- 6 814 126,80
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-	-	- 31 657 575,57	-	31 657 575,57	-	-	-	-
- utworzenie kapitału rezerwowego na skup akcji własnych	-	-	-	10 857 864,00	-	- 10 857 864,00	-	-	-	-	-	-
- skup akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-	- 10 757 864,00	-	-	-	-	-	- 10 757 864,00	-	- 10 757 864,00
- utworzenie kapitału celowego	-	-	-	-	200 000,00	- 200 000,00	-	-	-	-	-	-
- przeznaczenie kapitału zapasowego na fundusz założycielski Fundacji UNIALENT	-	-	-	-	-	- 100 000,00	-	-	-	- 100 000,00	-	- 100 000,00
- przeznaczenie kapitału celowego na fundusz założycielski Fundacji UNIALENT	-	-	-	-	- 200 000,00	-	-	-	-	- 200 000,00	-	- 200 000,00
- zmiana poziomu zaangażowania	-	-	-	-	-	-	-	- 934 347,70	-	- 934 347,70	143 057,09	- 791 290,61
- dochody całkowite	-	- 118,41	13 795 505,35	-	-	-	-	-	25 777 923,08	39 573 310,02	806 131,14	40 379 441,16
STAN NA 31 GRUDNIA 2017r.	3 507 063,40	- 3 747,35	4 871 515,96	35 613 714,68	-	94 505 024,86	60 905 278,22	28 589 201,63	25 777 923,08	253 765 974,48	3 838 387,77	257 604 362,25

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (w złotych)

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	37 368 636,42	40 949 583,48
II. Korekty razem:	-148 405 774,76	63 320 272,91
1. Amortyzacja:	10 530 247,18	9 832 471,15
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-649 538,26	988 819,19
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 994 276,36	-2 543 575,66
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-947 915,23	-12 715 630,80
5. Zmiana stanu rezerw	4 520 134,34	-245 904,39
6. Zmiana stanu zapasów	-31 723 347,35	27 643 823,78
7. Zmiana stanu należności	-19 840 167,08	42 624 584,06
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-26 440 983,04	-33 648 685,04
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-60 492 484,41	51 798 331,69
10. Inne korekty	-377 216,97	-1 262 975,26
11. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-26 978 780,30	-19 150 985,81
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-111 037 138,34	104 269 856,39
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-18 780 790,90	-16 209 647,20
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	513 971,60	942 672,91
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	6 950 000,00	11 029 000,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-2 501 000,00	-8 952 000,00
Odsetki otrzymane	3 210 752,53	2 067 582,31
Dywidendy otrzymane	16 617 484,00	7 491 050,00
Pożyczki spłacone	17 297 509,38	1 708 400,64
Pożyczki udzielone	-40 922 369,61	-673 476,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-337 168,75	9 710 433,23
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-17 951 611,75	7 114 015,89
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	79 459 021,66	53 574 001,35
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-42 090 322,46	-115 503 520,24
Wpływy netto z emisji akcji (program motywacyjny), dopłat do kapitału i innych instrumentów kapitałowych	-	10 000 000,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-20 732 864,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-4 186 019,89	-4 291 224,48
Zapłacone odsetki	-7 908 196,14	-6 967 933,79
Wypłacone dywidendy	-6 814 126,80	-6 814 126,80
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	18 460 356,37	-90 735 667,96
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-110 528 393,72	20 648 204,32
w tym:		
- różnice kursowe	140 654,56	-182 798,55
Środki pieniężne na początek okresu	166 570 192,17	145 921 987,85
Środki pieniężne na koniec okresu	56 041 798,45	166 570 192,17
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	10 447 608,60	53 515 868,96

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

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

Na dzień 31.12.2018 r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment S.A., OOO StrojIMP, UNEX Costruction Sp. z o.o., Budrex-Kobi Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Seljedalen AS, Lovsethvegen 4 AS, MP Sp. z o.o., MP Sp. z o.o. Sp. k., Idea Sp. z o.o., Idea Sp. z o.o. Sp. k., UDM Sp. z o.o., UDM 2 Sp. z o.o., Lykke Sp. z o.o., Czarnieckiego MP Sp. z o.o. Sp. k., Unigo Sp. z o.o., UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty), GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A., G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A, Unibalaton Sp. z o.o., Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A., Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A., Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A., Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Smart City Sp. z o.o. Sp.k, Monday Development S.A., Bukowska Sp. z o.o., Kosmonautów Sp. z o.o., Osiedle Idea Sp. z o.o., Osiedle Marywilka Sp. z o.o., Monday Sołacz Sp. z o.o., Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k., Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k., Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k., URSA PARK Smart City Sp. z o.o., Sp.k. Wiepofama Development S.p. z o.o., Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp.k., Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp.k., Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp.k., Asset IDEA Sp. z o.o. Sp.k., UNI1 IDEA Sp. z o.o. Sp.k.

Schemat Składu Grupy UNIBEP zamieszczono w pkt. 2.1.

Zmiany w Składzie Grupy UNIBEP w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione są w pkt. 2.1., 6.30. i 6.31.

Spółka dominująca UNIBEP S.A. zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271. Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 543-02-00-365 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 000058100. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku Podlaskim, przy ul. 3 Maja 19.

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

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

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Zarówno UNIBEP S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej z wyłączeniem danych porównawczych spółek zawiązanych/przejętych w 2018 roku.

1.2. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2018 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIBEP w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIBEP S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

1.3. Oświadczenie o zgodności z MSSF

ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2018 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2017, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku. W 2018 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2018r.

Nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), które zostały zatwierdzone do stosowania w UE i zastosowane po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2018 r.:

- **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),
- **Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** - wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” - zatwierdzone w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **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),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** - Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” - zatwierdzone w UE w dniu 3 listopada 2017 roku (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 2 „Płatności na bazie akcji”** - Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji - zatwierdzone w UE w dniu 27 lutego 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”** - Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2018 roku (obowiązujące 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”** - zatwierdzona w UE w dniu 28 marca 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 1 i MSR 28 w wyniku „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 - zatwierdzone w UE w dniu 7 lutego 2018 roku (zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

Nowe standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, ale jeszcze nie weszły w życie:

- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 16 „Leasing”** - zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

Zmiany wynikające z zastosowania MSSF 9, MSSF 15 i MSSF 16 zostały opisane poniżej w punkcie Wpływ zastosowania nowych standardów na sprawozdanie finansowe.

Pozostałe wprowadzone standardy nie miały istotnego wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje zostały wydane przez RMSR, ale jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE:

- **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 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- **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 3 „Połączenia przedsięwzięć”** - definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** - definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później)
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

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

WPŁYW ZASTOSOWANIA NOWYCH STANDARDÓW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Zastosowanie MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

Grupa od 1 stycznia 2018 roku zastosowała po raz pierwszy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” z wykorzystaniem zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego dla projektów będących w realizacji ze skutkiem od 1 stycznia 2018 roku. Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością, Grupa zrezygnowała z przekształcenia danych porównywalnych. Dane na dzień 31 grudnia 2017 roku zostały sporządzone w oparciu o MSR 18 i MSR 11. Wpływ pierwszego zastosowania prezentowany jest jako korekta salda początkowego zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2018 roku.

Wybrane zasady rachunkowości

Grupa stosuje zasady MSSF 15 z uwzględnieniem modelu 5 kroków w odniesieniu pojedynczych umów lub do portfela umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia) o podobnych cechach, jeśli jednostka racjonalnie oczekuje, iż wpływ na sprawozdanie finansowe zastosowania poniższych zasad nie będzie istotnie różnił się od zastosowania poniższych zasad w stosunku do pojedynczych umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia).

Identyfikacja umowy z klientem

Umowa z klientem podlega ujęciu, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zatwierdziły ją i są zobowiązane do wypełnienia wynikających z niej obowiązków;
- jednostki są w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- jednostki mogą zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają być przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną, tzn. oczekuje się zmiany ryzyka, momentu realizacji lub kwoty przyszłych przepływów pieniężnych w wyniku zawarcia umowy;
- jest prawdopodobne, że jednostka otrzyma wynagrodzenie, do którego będzie uprawniona w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W zakresie portfela umów o podobnych cechach Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Pomiar stopnia spełnienia zobowiązania

Odpowiednie metody pomiaru stopnia spełnienia zobowiązania obejmują metody oparte na wynikach i metody oparte na nakładach.

Grupa wybrała do stosowania metodę opartą na nakładach. Zgodnie z tą metodą przychody ujmuje się w oparciu o działania jednostki lub nakłady poniesione przez jednostkę przy spełnianiu zobowiązania do wykonania świadczenia w stosunku do całkowitych oczekiwanych nakładów koniecznych do wypełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

W pewnych okolicznościach Grupa może nie być w stanie dokonać racjonalnego pomiaru wyników spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, ale oczekuje, że odzyska koszty poniesione podczas spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia. W takich okolicznościach Grupa ujmuje przychody wyłącznie do wysokości kosztów poniesionych do momentu, w którym można dokonać racjonalnego pomiaru wyników spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

Pomiaru stopnia spełnienia zobowiązania można dokonać przy użyciu różnych metod. Grupa stosuje metodę opierającą się na proporcji kosztów poniesionych do określonej daty w odniesieniu do łącznych szacowanych kosztów umowy jako dającą wiarygodny pomiar realizacji usług. W kosztach poniesionych do momentu, na który ustalany jest przychód, zawarte są te koszty, które odzwierciedlają poziom wykonanej usługi do określonej daty.

Zdaniem Zarządu Spółki wybrana metoda pomiaru stopnia spełnienia zobowiązania pozwala na rzetelne określenie przychodów ujętych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Określenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Spółki – będzie

jej przystąpieniu w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży, opłaty paliwowej, akcyzy). Przy ustalaniu ceny transakcji Grupa bierze pod uwagę wszystkie poniższe czynniki:

- zmienne wynagrodzenie
- warunki ograniczające ujęcie zmiennych elementów wynagrodzenia
- istnienie znaczącego elementu finansowania
- wynagrodzenie w formie niepieniężnej
- wynagrodzenie płacone nabywcy.

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – przystępuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ujęcie przychodów w momencie spełniania (lub w trakcie spełniania) zobowiązań do wykonania świadczenia

Zobowiązanie do spełnienia świadczenia może być spełnione w miarę upływu czasu lub w określonym momencie. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przeniesienie istotnych ryzyk na klienta w wyniku czego klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia.

Grupa przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a Spółce przysługuje egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Przychody ze sprzedaży korygowane są o wynik z rozliczenia instrumentów pochodnych zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne, zgodnie z ogólną zasadą, że realizacja instrumentu zabezpieczającego ujmuje się w tej samej pozycji wyniku finansowego, w której ujmowana jest pozycja zabezpieczana w momencie, kiedy pozycja zabezpieczana wpływa na wynik finansowy.

W wyniku szczegółowej analizy będących w trakcie realizacji umów i przebiegu ich realizacji pod kątem zastosowania MSSF 15 po raz pierwszy zidentyfikowano dwa obszary, w których wpływ zastosowania MSSF 15 jest istotny: rozpoznanie w czasie przychodów na kontraktach, na których wypowiedziano umowy oraz rozpoznanie przychodów w czasie z umów realizowanych w działalności produkcyjnej.

Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego wdrożenia MSSF 9 i zastosowała wymogi tego standardu z wykorzystaniem zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego ze skutkiem od 1 stycznia 2018 roku. Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością Grupa zrezygnowała z przekształcenia danych porównywalnych. Zmiany wyceny aktywów i zobowiązań finansowych na dzień pierwszego zastosowania standardu zostały ujęte w pozycji zyski zatrzymane jako korekta stanu zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2018 roku. Wdrożenie MSSF 9 wpłynęło na zmianę polityki rachunkowości w zakresie ujmowania, klasyfikowania, wyceny, utraty wartości aktywów finansowych. Grupa nie zdecydowała się na zastosowanie MSSF 9 w zakresie rachunkowości zabezpieczeń

Wybrane zasady rachunkowości

Klasyfikacja i wycena

Od 1 stycznia 2018 roku Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacji dokonuje się na moment początkowego ujęcia. Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do odpowiedniej kategorii w zależności od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla danego składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są warunki:

- celem Spółki jest utrzymywanie tych aktywów dla uzyskania umownych przepływów pieniężnych;
- postanowienia umowne dotyczące składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatami nierozliczonej kwoty głównej i odsetek od tej kwoty.

Do tej kategorii aktywów finansowych Grupa klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, które zdały test SPPI, pozostałe należności, lokaty, oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie wycenia się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności o terminie zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, gdy:

- celem Spółki jest zarówno utrzymywanie tych aktywów dla uzyskania umownych przepływów pieniężnych, jak i sprzedaż składnika aktywów finansowych,
- warunki umowne dotyczące składnika aktywów finansowych powodują w określonych terminach przepływy pieniężne, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się wszystkie instrumenty finansowe, które nie zostały zaliczone do kategorii wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub kategorii wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także te w przypadku których Grupa podjęła decyzję o takiej kwalifikacji w celu wyeliminowania niedopasowania księgowego. Dotyczy to aktywów, które w przypadku braku tej opcji byłyby zakwalifikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (dotyczy tylko instrumentów dłużnych).

Grupa do tej kategorii kwalifikuje pożyczki udzielone, które nie zdały testu umownych przepływów pieniężnych oraz instrumenty pochodne będące aktywami finansowymi a nie są objęte rachunkowością zabezpieczeń.

MSSF 9 nie wprowadził zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych.

W zakresie rachunkowości zabezpieczeń Grupa kontynuuje stosowanie zasad wynikających z MSR 39 zgodnie z par. 7.2.21 MSSF 9.

Utrata wartości

Zastosowanie MSSF 9 zasadniczo zmienia podejście do utraty wartości aktywów finansowych poprzez odejście od koncepcji straty poniesionej wynikającej z MSR 39 na rzecz oczekiwanej straty kredytowej niezależnie od tego czy wystąpiły przesłanki utraty wartości czy nie.

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług oraz kaucji gwarancyjnych Grupa zastosowała dopuszczalny przez MSSF 9 uproszczony model oparty o analizę grupową jednorodnego portfela należności. Model wykorzystuje dane o fakturach wystawionych w ciągu 2-5 lat przed datą analizy w celu stworzenia macierzy odpisów, która ustala współczynniki niewypełnienia zobowiązania dla określonych opóźnień płatności, tj. okresów przeterminowania. Współczynniki niewypełnienia zobowiązania użyte są następnie do obliczenia oczekiwanych strat kredytowych dla całego jednorodnego portfela należności.

Z uwzględnieniem powyższej metodologii kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych wartość należności aktualizowana może być też indywidualnie w przypadku, gdy z indywidualnej oceny Zarządu ryzyko nieściągalności jest znaczące, w szczególności w odniesieniu do:

- należności od kontrahentów postawionych w stan likwidacji lub upadłości,
- należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a wg oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności umownej jest obciążona znaczącym ryzykiem.

W wyniku indywidualnej analizy, gdy mimo znaczącego przeterminowania należności Grupa posiada wiarygodną deklarację płatności kontrahenta, utworzenie odpisu może być wstrzymane.

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalonej przez moduł) lub zewnętrznych ratingów, jeśli są dostępne. Moduł szacuje prawdopodobieństwo niewypełnienia zobowiązania na datę początkowego ujęcia i na datę bilansową. Jest to oparte na porównaniu danych finansowych pożyczkobiorcy na dzień udzielenia pożyczki i na dzień bilansowy oraz uwzględnienia dodatkowe informacje wynikające z odpowiedzi na pytania

uzupełniające będące częścią modelu. Moduł proponuje klasyfikację ekspozycji do jednego z trzech stopni (1-3) modelu oczekiwanych strat kredytowych:

- stopień 1 - obsługiwane na bieżąco
- stopień 2 - pogorszona obsługa
- stopień 3 - nieobsługiwanie

W przypadku klasyfikacji do stopnia 1 lub stopnia 2, moduł oblicza kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w oparciu o: (1) indywidualnie przypisany rating (ustalony na podstawie dostarczonych danych finansowych) oraz rynkowe profile niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu; (2) harmonogram spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz (3) spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

Grupa szacuje też oczekiwane straty kredytowe dotyczące aktywów kontraktowych, przy zastosowaniu współczynnika niewypłacalności obliczonego dla należności z pierwszego przedziału przedterminowania.

Ponadto, MSSF 9 „Instrumenty finansowe” zmienił zapis MSR 1 i w związku z tym od 1 stycznia 2018 roku wymagana jest odrębna prezentacja utraty wartości należności w rachunku zysków i strat. Przed wydzieleniem pozycja ta prezentowana była jako łączna pozycja w pozostałych kosztach operacyjnych.

Ponadto stosownie do znowelizowanego par. 82 a MSR 1 odrębnie w rachunku zysków i strat prezentowany jest przychód odsetkowy rozpoznawany metodą ESP. Dotychczas przychód ten prezentowany był w przychodach finansowych.

Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa stosuje instrumenty pochodne w celu zabezpieczenia przed ryzykiem zmienności kursów walutowych dotyczących transakcji rozliczanych w walutach obcych.

Instrumenty pochodne, głównie opcje czy kontrakty terminowe typu Forward, mają na celu zabezpieczanie przyszłych przepływów pieniężnych.

Kryteria zastosowania rachunkowości zabezpieczeń

W odniesieniu do tych instrumentów pochodnych można zastosować zasady rachunkowości zabezpieczeń tylko w przypadku spełnienia wszystkich warunków stosowania rachunkowości zabezpieczeń, tj.:

- w momencie ustanowienia zabezpieczenia sporządzono sformalizowaną dokumentację powiązania zabezpieczającego, w której określono przyjęty cel zarządzania ryzykiem oraz strategię zabezpieczania. W dokumentacji wyznaczono instrument zabezpieczający, który zabezpiecza daną pozycję lub transakcję oraz określa rodzaj ryzyka, przed którym się zabezpiecza. Grupa określa sposób, w jaki oceniana będzie efektywność instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zmian przepływów środków pieniężnych z tytułu zabezpieczanej transakcji, w zakresie ograniczenia ryzyka, przed którym Grupa się zabezpiecza;
- przewiduje się, że zabezpieczenie będzie odznaczało się wysoką skutecznością w równoważeniu zmian przepływów środków pieniężnych, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem, dotyczącą tego konkretnego powiązania zabezpieczającego;
- w przypadku rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych dotyczy planowanej transakcji, która jest wysoce prawdopodobna oraz jest narażona na ryzyko zmian przepływów środków pieniężnych wpływających na poziom wyniku finansowego;
- efektywność zabezpieczenia można wiarygodnie ocenić, tj. można wiarygodnie wycenić wartość godziwą zabezpieczanej pozycji lub przepływu środków pieniężnych z niej pochodzące oraz wartość godziwą instrumentu zabezpieczającego;
- zabezpieczenie jest na bieżąco weryfikowane i stwierdza się jego wysoką efektywność we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zabezpieczenie zostało ustanowione.

Jeżeli powyższe warunki nie zostały spełnione to instrument pochodny podlega zasadom wyceny stosowanym dla aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Jest to zabezpieczenie przed ryzykiem zmienności przepływów pieniężnych, które (i) można przypisać konkretnemu rodzajowi ryzyka związanemu z ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją i które (ii) może wpływać na wynik finansowy. Zabezpieczenie przepływów pieniężnych ujmowane jest w następujący sposób:

- część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, które stanowią efektywne zabezpieczenie, ujmuje się w innych całkowitych dochodach i wykazuje w kapitale z aktualizacji wyceny, zaś nieefektywną część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym ujmuje się w wyniku finansowym odpowiednio w pozycji przychody finansowe lub koszty finansowe;

- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach (efektywne zabezpieczenie), przenosi się do wyniku finansowego w tym samym okresie, albo w okresach, w których zabezpieczane przepływy mają wpływ na wynik finansowy i prezentuje się w tej samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej;
- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, kwoty odniesione bezpośrednio do innych całkowitych dochodów (efektywne zabezpieczenie) ujmują się w wyniku finansowym w tym samym okresie lub okresach, w których nabyte aktywa lub przejęte zobowiązania wywierają wpływ na wynik okresu i prezentuje się w tej samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej.

Wpływ zastosowania niniejszego standardu na sprawozdanie finansowe przedstawiają poniższe tabele:

	Klasyfikacja wg MSR 39	Klasyfikacja wg MSSF 9	31.12.2017 Wartość bilansowa wg MSR 39	Zmiana wynikająca ze zmiany klasyfikacji	Zmiana wynikająca ze zmiany wyceny	01.01.2018 Wartość bilansowa wg MSSF 9
Pożyczki udzielone ¹	Pożyczki i należności	Wyceniane według zamortyzowanego kosztu	16 319 690,95	-	-	16 319 690,95
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności ²	Pożyczki i należności	Wyceniane według zamortyzowanego kosztu	233 455 769,20	-	-2 850 663,36	230 605 105,84
Kaucje z tytułu umów z klientami ³	Pożyczki i należności	Wyceniane według zamortyzowanego kosztu	96 233 620,47	-	-450 969,88	95 782 650,59

Na pozycję składają się pożyczki udzielone, które zdały test umownych przepływów pieniężnych (SPPI). Model biznesowy Grupy nie zakłada sprzedaży tych aktywów, a jedynie uzyskiwanie umownych przepływów pieniężnych. Na podstawie tych przesłanek pożyczki udzielone, zgodnie z MSSF 9 zostały zaklasyfikowane do instrumentów wycenianych w zamortyzowanym koszcie. MSR 39 klasyfikował je do pożyczek i należności. Reklasyfikacja nie wpłynęła na wartość bilansową aktywa.

² Na pozycję składają się należności handlowe utrzymywane w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych. Są one wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W zakresie ustalania oczekiwanej straty kredytowej Spółka zastosowała dopuszczalny przez MSSF 9 uproszczony model (opisany powyżej) oparty o analizę grupową jednorodnego portfela należności. Przejście z dotychczas stosowanego modelu „strat poniesionych” na model „strat oczekiwanych” skutkowało rozpoznaniem w zyskach zatrzymanych straty w kwocie 2 851 tys. złotych.

³ Na pozycję składają się kaucje z tytułu umów z klientami w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych, wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W zakresie ustalania oczekiwanej straty kredytowej, podobnie jak w przypadku należności handlowych, Grupa zastosowała model uproszczony z uwagi na duże rozdrobnienie oraz jednorodny charakter tego aktywa. Przejście z dotychczas stosowanego modelu „strat poniesionych” na model „strat oczekiwanych” skutkowało rozpoznaniem w zyskach zatrzymanych straty w kwocie 451 tys. złotych.

Zgodnie z MSR 39 aktywa z pozycji 2 i 3 były klasyfikowane do pożyczek i należności.

	Klasyfikacja wg MSR 11, 18	Klasyfikacja wg MSSF 15	31.12.2017 Wartość bilansowa wg MSR 11, 18	Zmiana wynikająca ze zmiany klasyfikacji	Zmiana wynikająca ze zmiany wyceny	01.01.2018 Wartość bilansowa wg MSSF 15
Aktywa kontraktowe	Umowy o usługę budowlaną	Przychody z umów z klientami	103 175 482,67	-	-4 131 758,95	99 043 723,72
Zapasy	Umowy o usługę budowlaną	Przychody z umów z klientami	200 030 459,71	-	-6 619 202,14	193 411 257,57
Rezerwy krótkoterminowe	Umowy o usługę budowlaną	Przychody z umów z klientami	115 624 152,02	-	901 730,04	116 525 882,06
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Umowy o usługę budowlaną	Przychody z umów z klientami	342 674 233,69	-72 636 008,05	-	270 038 225,64
Zobowiązania kontraktowe	Umowy o usługę budowlaną	Przychody z umów z klientami	13 854 957,86	133 595 506,40	-	147 450 464,26
Przychody przyszłych okresów	Umowy o usługę budowlaną	Przychody z umów z klientami	61 033 304,00	-60 959 498,35	-	73 805,65

W wyniku szczegółowej analizy umów będących w trakcie realizacji i przebiegu ich realizacji pod kątem zastosowania MSSF 15 po raz pierwszy, zidentyfikowano dwa obszary, w których wpływ zastosowania MSSF 15 jest istotny:

1) rozpoznanie w czasie przychodów na kontraktach, na których wypowiedziano umowy oraz,

2) rozpoznanie przychodów w czasie z umów realizowanych w działalności produkcyjnej.

W związku z bardziej rygorystycznym podejściem do należnego wynagrodzenia z tytułu umów z klientem Spółka zweryfikowała swoje podejście do planowanych przychodów, szczególnie w zakresie wypowiedzianych umów. W takich sytuacjach za przychody wynikające z umowy z klientem uznano za przychody jedynie kwoty zafakturowane. Na skutek takiego podejścia Spółka rozpoznała w zyskach zatrzymanych kwotę straty w wysokości 10 108 tys. zł.

Analiza umów realizowanych w budownictwie modułowym wskazała na konieczność wcześniejszego rozpoznawania przychodów, w części umów rozliczanych metodą opartą na nakładach. Korekta z tego tytułu wykazana w zyskach zatrzymanych to kwota w wysokości 669 tys. zł.

Kategoria aktywów	Kwota odpisu zgodnie z MSR 39 - stan na 31.12.2017	Zmiana wynikająca ze zmiany klasyfikacji	Zmiana wynikająca ze zmiany wyceny	Kwota odpisu zgodnie z MSSF 9 - stan na 01.01.2018
Pożyczki i należności (MSR 39)/Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie (MSSF9)				
Pożyczki udzielone	4 083 567,61	-	-	4 083 567,61
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	12 408 170,75	-	2 850 663,36	15 258 834,11
Kaucje z tytułu umów o budowę	494 032,71	-	450 969,88	945 002,59

	Zastosowany standard MSSF/MSR	31.12.2017 Wartość bilansowa	Zmiana wynikająca ze zmiany klasyfikacji	Zmiana wynikająca ze zmiany wyceny	01.01.2018 Wartość bilansowa	Wpływ na zyski zatrzymane	Wpływ na pozostałe całkowite dochody	Wpływ na kapitał własny
Pożyczki udzielone	MSR 39/MSSF 9	16 319 690,95	-	-	81 212 100,18	-	-	-
-Pożyczki w wartości godziwej przez wynik finansowy	MSSF9	-	-	-	-	-	-	-
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	MSR 39/MSSF 9	233 455 769,20	-	-2 850 663,36	230 605 105,84	-2 850 663,36	-	-2 850 663,36
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	MSSF9	-	-	-	-	-	-	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	MSR 39/MSSF 9	96 233 620,47	-	-450 969,88	95 782 650,59	-450 969,88	-	-450 969,88
Kaucje z tytułu umów o budowę wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	MSSF9	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa kontraktowe	MSR 11/ MSSF 15	103 175 482,67	-	-4 131 758,95	99 043 723,72	-4 131 758,95	-	-4 131 758,95
Zapasy	MSR 11/ MSSF 15	200 030 459,71	-	-6 619 202,14	193 411 257,57	-6 619 202,14	-	-6 619 202,14
Rezerwy krótkoterminowe	MSR 11/ MSSF 15	115 624 152,02	-	901 730,04	116 525 882,06	-901 730,04	-	-901 730,04
Podatek odroczonej od powyższych korekt						-2 841 321,00	-	-2 841 321,00
Wpływ razem						-17 795 645,37	-	-17 795 645,37

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	31-12- 2018 wg MSR 11, 18, 39	wpływ MSSF 9	wpływ MSSF 15	31-12-2018 wg MSSF 9, 15
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34 253 639,00	424 635,00	2 667 921,00	37 346 195,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	50 525 928,73	-896 743,09		49 629 185,64
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	253 856 418,67	-1 363 489,04		252 492 929,63
Aktywa kontraktowe	107 206 928,21	-	-2 389 000,00	104 817 928,21
Zyski (straty) zatrzymane	59 899 924,52	-2 540 683,59	-9 438 680,13	47 920 560,80

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

Według szacunków Grupy zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według **MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”** nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

Zmiany wprowadzone dobrowolnie przez Grupę

W 2018 roku Grupa dokonała innej prezentacji wyniku z realizacji instrumentu zabezpieczającego, do których stosuje rachunkowość zabezpieczeń. Dotychczas był on odnoszony w przychody lub koszty finansowe, zaś obecnie jest prezentowany w tej samej pozycji co wpływ pozycji zabezpieczanej. Zmiana w okresie porównywalnym skutkowałaby zwiększeniem zysku brutto ze sprzedaży i zmniejszeniem wyniku na działalności finansowej o kwotę 9 779 720,00 złotych, co przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2017	
	Było	Po zmianie
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 594 977 883,21	1 604 757 603,21
Zysk /strata brutto na sprzedaży	103 398 920,87	113 178 640,87

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2017	
	Było	Po zmianie
Przychody finansowe	7 699 499,75	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	40 949 583,48	40 949 583,48

MSSF 16 Leasing

MSSF 16 obowiązuje dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie i został przyjęty przez Unię Europejską. Zastąpi on obecnie obowiązujący standard MSR 17 oraz interpretacje KIMSF 4, SKI 15,27. Grupa zastosuje MSSF 16 od 1 stycznia 2019.

Nowy standard wprowadza jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy, zbieżny z ujęciem leasingu finansowego w ramach MSR 17. Zgodnie z MSSF 16 umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzeniem.

Zasadniczym elementem różniącym definicje leasingu z MSR 17 i MSSF 16 jest wymóg sprawowania kontroli nad użytkowanym, konkretnym składnikiem aktywów, wskazanym w umowie wprost lub w sposób dorozumiany. Przeniesienie prawa do użytkowania ma miejsce wówczas, gdy mamy do czynienia ze zidentyfikowanym aktywem, w odniesieniu do którego leasingobiorca ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych i kontroluje wykorzystanie danego aktywa w danym okresie. W przypadku gdy definicja leasingu jest spełniona, ujmuje się prawo do użytkowania aktywa wraz z odpowiednim zobowiązaniem z tytułu leasingu ustalonym w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych (do 12 miesięcy). Wydatki związane z wykorzystaniem aktywów będących przedmiotem leasingu, uprzednio ujęte w kosztach usług obcych, będą obecnie klasyfikowane jako koszty amortyzacji oraz koszty odsetek.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane liniowo, natomiast zobowiązania z tytułu umów leasingowych są rozliczane efektywną stopą procentową.

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe

Na moment sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa jest na końcowym etapie prac związanych z wdrożeniem tego standardu. Dokonano wyselekcjonowania i analizy umów na podstawie których użytkowane są składniki aktywów będące własnością innych podmiotów pod kątem spełnienia kryteriów uznania za leasing zgodnie z MSSF 16. Grupa jest na etapie kalkulowania wpływu MSSF 16 na poszczególne pozycje sprawozdania finansowego.

Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu standardu od dnia 1 stycznia 2019 roku. Zgodnie z dopuszczoną przez nowy standard możliwością nowe zasady zostaną przyjęte retrospektywnie z odniesieniem skumulowanego efektu początkowego do zysków zatrzymanych z lat ubiegłych w związku z tym dane porównawcze za rok obrotowy 2018 zgodnie ze zmodyfikowanym podejściem retrospektywnym nie zostaną przekształcone.

W trakcie analizy wyodrębniono następujące grupy umów, które będą wymagały innego niż dotychczas ujęcia w księgach rachunkowych:

1. Prawo wieczystego użytkowania gruntów
2. Umowy najmu długoterminowego
3. Umowy najmu powierzchni biurowych.

Grupa dopuszcza możliwość skorzystania z uproszczeń dotyczących leasingów krótkoterminowych (poniżej 12 miesięcy) oraz leasingów w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (poniżej 20 000 PLN). Dla tych umów nie będzie konieczności ujmowania zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Opłaty leasingowe w takiej sytuacji ujmuje się jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Inne przewidywane dopuszczone przez standard uproszczenia, z których Grupa zamierza skorzystać to:

1. Zastosowanie jednej stopy dyskontowej do portfela umów leasingowych o podobnych cechach;
2. Wykluczenie początkowych kosztów bezpośrednich w zakresie pomiaru aktywów związanych z prawem do użytkowania w dniu początkowego zastosowania;

3. Oparcie się na własnej ocenie tego, czy leasingi rodzą obciążenia zgodnie z MSR 37 bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania, traktując tę ocenę jako alternatywę wobec oceny utraty wartości,
4. Wykorzystanie perspektywy czasu (wykorzystanie wiedzy zdobytej po fakcie) w określeniu okresu leasingu, jeżeli umowa zawiera opcje przedłużenia lub rozwiązania umowy najmu.

W celu obliczenia stóp dyskonta na potrzeby MSSF 16 Grupa przyjęła, że stopa dyskonta powinna odzwierciedlać koszty finansowania, jakie byłyby zaciągnięte na zakup przedmiotu podlegającego leasingowi. W celu oszacowania wysokości stopy dyskonta Grupa wzięta pod uwagę rodzaj, czas trwania, walutę oraz potencjalną marżę, jaką zapłaciłaby na rzecz instytucji finansowych celem uzyskania finansowania. Na dzień 31.12.2018 obliczone przez Spółkę stopy dyskonta mieściły się w przedziale od 6,17% do 7,20%.

Po przyjęciu MSSF 16 Grupa będzie ujmowała zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące umów, które wcześniej zostały sklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z zasadami MSR 17 Leasing. Zobowiązania te zostaną wycenione w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w dacie rozpoczęcia stosowania MSSF 16.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dniu pierwszego zastosowania w przypadku leasingów wcześniej sklasyfikowanych jako leasingi operacyjne zgodnie z MSR 17 Grupa postanowiła wycenić w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłać lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dnia pierwszego zastosowania.

Wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na ujęcie dodatkowych zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 roku został oszacowany jak poniżej:

	stan na 01.01.2019
Prawo do użytkowania składnika aktywów - zapasy	4 565 242
Prawo do użytkowania składnika aktywów - środki trwałe, WN	5 823 144
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 388 386

Wpływ na wynik i przepływy pieniężne

Szacunkowy wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów i przepływy pieniężne, w związku z wdrożeniem MSSF 16 przedstawia poniższa tabela:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Prognozowany wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów:	
- spadek kosztów z tytułu podatków i opłat oraz usług	-1 686 630
- wzrost amortyzacji	1 303 747
- wzrost kosztów odsetkowych	672 876
Prognozowany wpływ na sprawozdanie z przepływów pieniężnych:	
- wzrost przepływów netto z działalności operacyjnej	1 686 630
- spadek przepływów netto z działalności finansowej	-1 686 630

Wpływ na kapitał

Wdrożenie MSSF 16 nie będzie miało wpływu na zyski zatrzymane i kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r. z uwagi na ujęcie aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu w takiej samej wysokości.

Wpływ na wskaźniki finansowe

Ze względu na ujęcie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej umów leasingu, wdrożenie MSSF 16 przez Grupę będzie miało wpływ na jej wskaźniki bilansowe, w tym wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego. Dodatkowo, w efekcie wdrożenia MSSF 16 zmianie ulegną miary zysku (m. in. zysk z działalności operacyjnej, EBITDA), a także przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Grupa przeanalizowała wpływ tych zmian na spełnienie kowenantów zawartych w umowach kredytowych, których jest stroną i nie stwierdzono ryzyka ich naruszenia.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Spółki objęte skonsolidowanym 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 12.02.2008r., a 01.03.2008r. 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 09.04.2008r. – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29.04.2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30.04.2013r. 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 04.07.2011r. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. **Budrex - Kobi Sp. z o.o.** z siedzibą w Białymstoku, Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000073755, REGON 051980964, NIP 9661544351, 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. nabyta 01.07.2015 r. Dnia 20.12.2017r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 430 000zł. Spółka realizuje projekty mostowe. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. **UNIBEP PPP Sp. z o.o.** z siedzibą w Bielsku Podlaskim. 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. objęta 12.12.2017r. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000708771, REGON 368966772, NIP 5432185055. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. **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.
7. **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.
8. **MP Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A i 1% wkładu MP Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A. i 1% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000511235, NIP 9721235152, REGON 301902400. Spółka konsolidowana metodą pełną.
9. **MP Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Unidevelopment S.A.. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422. Spółka konsolidowana metodą pełną.
10. **Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Data przejęcia spółkontroli przez Unidevelopment S.A. to 09.09.2011r. Unidevelopment S.A. posiada 50% udziałów. Spółka konsolidowana metodą pełną. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. **Idea Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. nastąpił 09.09.2011r. W 2012r. Unidevelopment Sp. z o.o. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział z zyskach do 48,99%. Dnia 18.12.2015r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział w zysku/stracie do 98%, 2% udziału ma Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000362446, NIP 5213578406, REGON 142567076. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. **UDM Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 99,34% udziałów Unidevelopment S.A. objęta 06.06.2012 r., a 20.09.2012r. stała się 100% udziałowcem. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000424904, REGON 146180032, NIP 5213632838. Spółka konsolidowana metodą pełną.

13. **UDM 2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 99% udziałów Unidevelopment S.A. objęła 06.06.2012 r., a w 09.2012 r. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000424284, REGON 146168730, NIP 5213632620. Spółka konsolidowana metodą pełną.
14. **Lykke Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 99,90% udziałów Unidevelopment S.A. objęła 28.06.2012 r. W dniu 15.01.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000428046, NIP 5213634406, REGON 146233053. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. **Czarneckiego MP Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. 99% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. W dniu 23.04.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. W 23.03.2015 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 Czarneckiego Sp. z o.o. W dniu 20.04.2015 r. Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. sprzedała 1 udział w spółce Czarneckiego Sp. z o.o. do MP Sp. z o.o. W dniu 11.06.2015 r. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda przekształcenie spółki Czarneckiego Sp. z o.o. w Czarneckiego MP Sp. z o.o. Sp.k.. Wszyscy wspólnicy Czarneckiego 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% MP Sp. z o.o.. Spółka zarejestrowana w KRS 27.09.2012r pod numerem 0000562385, NIP 5213637356, REGON 146316030. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. **Unigo Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 30.10.2012r. pod numerem 0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. **Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r. pod numerem 0000479378, REGON 146903861, NIP 5213656425. Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. **Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment S.A.. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r. pod numerem 0000479383, REGON 146903915, NIP 5213656419. Spółka konsolidowana metodą pełną.
19. **Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r. pod numerem 0000479375, REGON 146903855, NIP 5213656454. W dniu 23.03.2015 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 Czarneckiego 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.
20. **Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r. pod numerem 0000479328, REGON 146903967, NIP 5213656448. Spółka konsolidowana metodą pełną.
21. **Unibalaton Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A.. Spółka zarejestrowana w KRS 23.10.2013r, pod numerem 0000481994, REGON 146931159, NIP 5213658074. Spółka konsolidowana metodą pełną.
22. **Szczęśliwicka Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A.. Spółka zarejestrowana w KRS 03.03.2014r. pod numerem 0000500220, REGON 147129636, NIP 5213667529. Spółka konsolidowana metodą pełną.
23. **Monday Development S.A.** z siedzibą w Poznaniu. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000323647, REGON 301054767, NIP 7811832838. W dniu 05.01.2016 r. UNIDEVELOPMENT S.A. nabyła akcje zwykłe z nowej emisji w Monday Development SA. z siedzibą w Poznaniu. W wyniku tego połączenia UNIDEVELOPMENT S.A. posiada 10.000.000 akcji o wartości 1.400.000,00 złotych co stanowi 92,69% kapitału własnego nabytej spółki. Monday Development S.A. 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 kolejnej transakcji 24.03.2017r. Unidevelopment S.A. posiadał 9 659 670 akcji Spółki, stanowiących 89,54% kapitału zakładowego. Dnia 25.04.2017 Unidevelopment SA nabyła kolejne 1 078 815 akcji. Po dokonaniu tych transakcji Unidevelopment S.A. posiada na dzień 31.12.2017r. 10 738 485 akcji Spółki, stanowiących 99,54% kapitału zakładowego. Akcje objęto w formie gotówkowej. W roku 2018 nastąpiło umorzenie udziałów własnych o wartości nominalnej 7 tys. zł. Na koniec 2018r Unidevelopment

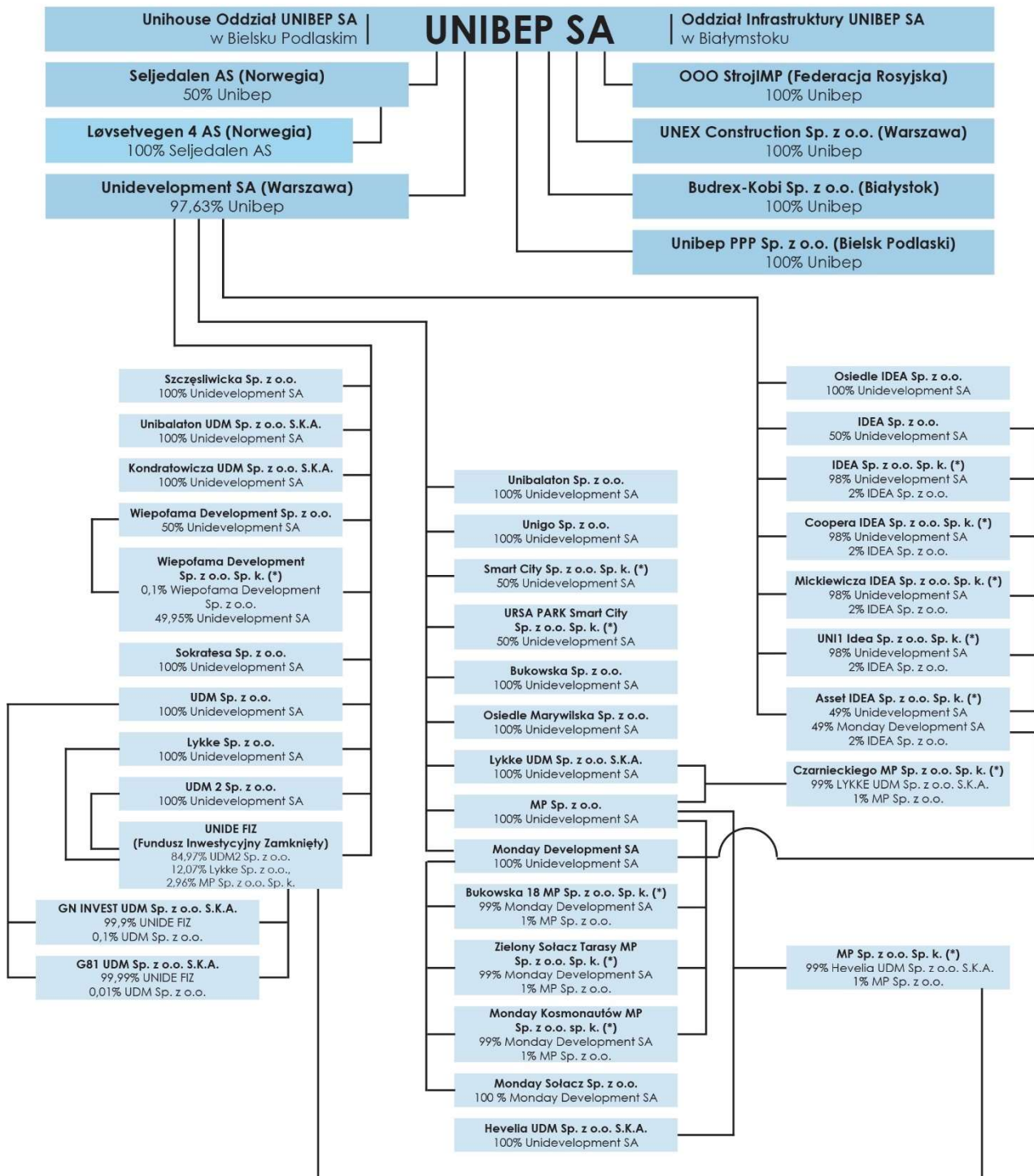
- S.A. posiada 100% kapitału zakładowego. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development S.A. jest działalność developerska. Spółka konsolidowana metodą pełną.
24. **Bukowska Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 07.09.2016r. pod numerem 0000635572, REGON 365338584, NIP 9721266402. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 25. **Sokratesa Sp. z o.o.** (dawniej: Kosmonautów Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 07.09.2016r. pod numerem 0000635566, REGON 365338348, NIP 9721266394. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 26. **Osiedle Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 07.11.2016r. pod numerem 0000645217, REGON 365800901, NIP 5213754381. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 27. **Osiedle Marywilska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 20.01.2009r. pod numerem 0000321850, REGON 141720541, NIP 5213518261. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 28. **Monday Sołacz Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 100% udziałów posiada Monday Development S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 14.07.2015r. pod numerem 0000567047, REGON 362010446, NIP 9721253055. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 29. **Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 27.10.2014r. pod numerem 0000352079, REGON 142349764, NIP 5252476532. W dniu 9.06. 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 31.12.2016r. wkład wniesiony przez Unidevelopment S.A. do „Smart City Sp. z o.o.” Sp.k. wynosi 11.030.000,00 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. 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, w dniu 24.07.2017r. zwrot wkładów w kwocie 2 870 000,00 zł i w dniu 06.10.2017r. 2 499 000,00zł. Na dzień 31.12.2017r. wniesiony wkład to 1 000,00 złotych. Udział Unidevelopment S.A. w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka wyceniana metodą praw własności.
 30. **Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development S.A. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% wkładu jest Monday Development S.A. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w pod numerem 0000689209, NIP 9721277340, REGON 367998178. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 31. **Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development S.A. i 1% wkładu MP Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% wkładu jest Monday Development S.A. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w pod numerem 0000689262, NIP 9721277334, REGON 367998066. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 32. **Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.** (wcześniej: Monday Malta Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.) z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development S.A. i 1% wkładu MP Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% wkładu jest Monday Development S.A. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w pod numerem 0000689250, NIP 9721277328, REGON 367991928. W dniu 06.02.2018r. podjęto uchwałę o zmianie nazwy spółki na Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 33. **URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Unidevelopment S.A. w dniu 03.08.2017r. przystąpił do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.. Spółka zarejestrowana w KRS w dniu 31.03.2010r., REGON 1423700140, NIP 5252476443. Umówiony wkład Unidevelopment S.A. do Spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wynosi 14 500 000,00zł. Wkład wniesiony przez Unidevelopment S.A. do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. na dzień 31.12.2017r. wynosił 8 750 000,00 zł. W sierpniu 2018r. nastąpił zwrot wkładów w kwocie 6 950 000,00zł, a w listopadzie wniesiono wkład 1 500 000,00zł i w grudniu wniesiono wkład 1 000 000,00zł. Wkład wniesiony przez Unidevelopment S.A. do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. na dzień 31.12.2018r. wynosi 4 300 000,00zł.
 34. **Wiepofama Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. W dniu 22.02.2018r. nastąpił zakup przez Unidevelopment S.A. 50 udziałów o wartości nominalnej 2500zł. Unidevelopment S.A. posiada 50% udziałów. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000699449, REGON 368514780, NIP 6692540559. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
 35. **Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. W dniu 22.02.2018r. nastąpiło przystąpienie Unidevelopment S.A. do Spółki. Kwota umówionego wkładu wynosi 5 001 000,00zł. Spółka zarejestrowana

w pod numerem KRS 0000700179, REGON 368545131, NIP 6692540677. Spółka konsolidowana metodą praw własności.

36. **Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Wartość udziałów 10 000,00zł. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment S.A. i 2% wkładu Idea Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 98% należy do Unidevelopment S.A. i 2% do Idea Sp. z o.o.. Spółka zarejestrowana dnia 03.07.2018r pod numerem KRS 0000738151, REGON 380657725, NIP 5213832767. Spółka konsolidowana metodą pełną.
37. **Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Wartość udziałów 10 000,00zł. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment S.A. i 2% wkładu Idea Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 98% należy do Unidevelopment S.A. i 2% do Idea Sp. z o.o.. Spółka zarejestrowana dnia 11.07.2018r. pod numerem KRS 0000740041, REGON 380731829, NIP 5213833821. Spółka konsolidowana metodą pełną.
38. **Asseł IDEA Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Wartość udziałów 10 000,00zł. Właścicielem 49% wkładu jest Unidevelopment S.A., 49% wkładu jest Monday Development S.A. i 2% wkładu Idea Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 49% należy do Unidevelopment S.A., 49% do Monday Development S.A i 2% do Idea Sp. z o.o.. Spółka zarejestrowana dnia 10.07.2018r. w pod numerem KRS 0000739776, REGON 380725639, NIP 5213833666. Spółka konsolidowana metodą pełną.
39. **UNI1 IDEA Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Wartość udziałów 10 000,00zł. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment S.A. i 2% wkładu Idea Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 98% należy do Unidevelopment S.A. i 2% do Idea Sp. z o.o.. Spółka zarejestrowana dnia 29.11.2018r. w pod numerem KRS 0000759909, REGON 381908750, NIP 5213848047. Spółka konsolidowana metodą pełną.
40. **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.
41. **Lovsethvegen 4 AS** nr org. 912 575 543 z siedzibą w Melhus. Spółka założona w 19.09.2013r. 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.
42. W strukturze Grupy UNIBEP funkcjonuje fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych – **UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty**. Fundusz został zarejestrowany w dniu 09.08.2012r. 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: UDM 2 Sp. z o.o., Lykke Sp. z o.o., MP Sp. z o.o. Sp.k.

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP**

■ Podmioty z grupy kapitałowej UNIDEVELOPMENT

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

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(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 posiadanej 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 StrojMP	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	18 000 150,00	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06-11-2017	5 000,00	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%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	10 000,00	97,63%	97,63%
MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	4 434 100,00	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	96,65%****)	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 MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	6 610 811,90	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 funduszów	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	80 774 336,84	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	6 212 787,21	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	12 067 364,88	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	1 000,00	48,82%**)	0%***)
Monday Development S.A.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05-01-2016	2 229 790,65	97,63%	97,63%
Bukowska Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14-07-2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp z o.o.	Warszawa	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 zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-12-2016	13 500 000,00	97,63%	97,63%
Monday Sotacz Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	27-10-2016	240 000,00	97,63%	97,63%
Bukowska 18 MP Sp z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-08-2017	10 000,00	97,63%**)	97,63%
Zielony Sotacz Tarasy MP Sp z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-08-2017	10 000,00	97,63%**)	97,63%
Monday Kosmonautów MP Sp z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-08-2017	10 000,00	97,63%**)	97,63%
URSA PARK Smart City Sp z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	03-08-2017	4 300 000,00	48,82%**)	0%***)
Wiepofama Development Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22-02-2018	2 500,00	48,82%**)	48,82%***)
Wiepofama Development Sp z o.o. Sp.k.	Koszalin	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22-02-2018	5 001 000,00	48,82%****)	48,82%***)
Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-07-2018	10 000,00	96,65%**)	96,65%
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-07-2018	10 000,00	96,65%**)	96,65%
Assel IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-07-2018	10 000,00	96,65%**)	96,65%
UNI Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29-11-2018	10 000,00	96,65%**)	96,65%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

**** udział w zyskach/stratach Spółki - podział zysku następuję w dwóch etapach, w pierwszym etapie następuję zwrot wkładów wspólników, w etapie drugim pozostały zysk dzielony jest między wspólników i Grupie Unibep przypada go 48,82%.

***** kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

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

Dane finansowe w RUB zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2018 roku - 0,0541 PLN/RUB, 31 grudnia 2017 roku - 0,0604 PLN/RUB
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku – 0,0576 PLN/RUB oraz w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku – 0,0644 PLN/RUB
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

Dane finansowe w NOK zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2018 roku - 0,4325 PLN/NOK, 31 grudnia 2017 roku - 0,4239 PLN/NOK
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku – 0,4432 PLN/NOK oraz w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku - 0,4538 PLN/NOK
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

3. Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji

3.1. Zasady rachunkowości

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

ŚRODKI TRWAŁE

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują pozycję *Środki trwałe* oraz *Środki trwałe w budowie*.

Rzeczowe aktywa trwałe to składniki majątku utrzymywane przez Grupę w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub przy dostawach dóbr i świadczeniu usług lub w celach administracyjnych o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności powyżej jednego roku.

Do środków trwałych w szczególności zalicza się poniższe grupy:

- grunty (w tym przeznaczone na eksploatację odkrywkową np. kopalnia żwiru);
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej;
- urządzenia techniczne i maszyny;
- środki transportu;
- nakłady w obcych środkach trwałych;
- inne środki trwałe.

Rzeczowe aktywa trwałe ujmuje się w księgach wtedy i tylko wtedy gdy spełnione równocześnie zostaną dwa poniższe kryteria:

- istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem aktywów;
- cenę nabycia lub koszt wytworzenia składnika aktywów przez Grupę, można określić w wiarygodny sposób.

Na moment początkowego ujęcia pozycję rzeczowych aktywów trwałych, która kwalifikuje się do ujęcia jako składnik aktywów, wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowania, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

Po początkowym ujęciu środki trwałe wykazywane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia („koszt”) pomniejszonym o łączne odpisy amortyzacyjne oraz łączne straty z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe, w tym grunty przeznaczone na eksploatację odkrywkową, są amortyzowane liniowo w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową i dotychczasowe umorzenie oraz odpisy aktualizujące, w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania.

Podstawę naliczania amortyzacji stanowi koszt danego aktywa pomniejszony o wartość końcową.

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu użytkowania, który podlega corocznej weryfikacji przez Spółki wchodzące w skład Grupy. Okresy użytkowania poszczególnych grup środków trwałych zostały przedstawione poniżej:

- grunty przeznaczone na eksploatację odkrywkową – 10 lat
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – pomiędzy 5 a 40 lat;
- urządzenia techniczne i maszyny – pomiędzy 2 a 15 lat;
- środki transportu – pomiędzy 3 a 8 lat;
- inne środki trwałe – pomiędzy 2 a 10 lat.

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

Powyższe okresy użytkowania oraz wartość końcową poszczególnych składników rzeczowych aktywów trwałych weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku finansowego i w przypadku, gdy oczekiwania różnią się od wcześniejszych szacunków, zmiany ujmuje się perspektywnie jako zmiany wartości szacunkowych.

Niskocenne środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3 500 zł, z wyjątkiem elektronarzędzi, mogą być amortyzowane jednorazowo w miesiącu, w którym zostały nabyte, jeżeli tak przyjęte uproszczenie nie zniekształca istotnie wyników finansowych i aktywów. Zakup jednorazowy większej ilości niskocennych środków trwałych może zostać ujęty i podlegać amortyzacji jako jeden obiekt zbiorczy. W odniesieniu do składników sklasyfikowanych jako wyposażenie, z uwagi na ich niską wartość, Grupa stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia. Rozpoczęcie amortyzacji składnika rzeczowych aktywów trwałych następuje w momencie gdy jest on dostępny do użytkowania przez co rozumie się doprowadzenie składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do użytkowania zgodnego z zamierzeniami kierownictwa. W praktyce, Grupa przyjmuje w tym zakresie uproszczenie i amortyzację rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany składnik rzeczowych aktywów trwałych stał się dostępny do użytkowania.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Wysokość odpisów aktualizacyjnych ustala się jako nadwyżkę wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwalną.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym w pozycji Pozostałe koszty operacyjne.

Na każdy dzień sprawozdawczy należy ocenić czy nie istnieją obiektywne przesłanki mogące wskazywać na możliwość odwrócenia odpisu. Ewentualne odwrócenie uprzednio ujętego odpisu aktualizującego ujmuje się w wyniku finansowym odpowiednio w pozycji Pozostałe przychody operacyjne.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje się jako odrębny środek trwały (kryteria wskazano w sekcji Amortyzacja powyżej) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć.

Koszty bieżącego utrzymania środków trwałych i ich konserwacji wpływają na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych odbywa się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. W dalszym okresie użytkowania wyceny dokonuje się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

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

Wartość firmy powstała w wyniku objęcia kontroli nad jednostką zależną nie jest amortyzowana i podlega corocznemu testowi na utratę wartości. W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości, wartość firmy przejęta w wyniku połączenia jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokacji dokonuje się dla tych ośrodków, bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z synergii połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała. Każdy ośrodek lub grupa ośrodków, do której alokowano wartość firmy reprezentuje najniższy poziom w jednostce, na którym wartość firmy jest monitorowana dla wewnętrznych celów zarządczych. Niemniej jednak pojedynczy ośrodek wypracowujący środki pieniężne nie może być większy niż segment operacyjny ustanowiony zgodnie z zasadami opisanymi w części *Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności*. Coroczny test na utratę wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została przypisana wartość firmy, jest przeprowadzany na koniec roku obrotowego. Test na utratę wartości polega na porównaniu wartości bilansowej OWŚP z jego wartością odzyskiwalną tj. wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym w pozycji *Pozostałe koszty operacyjne*.

Prace badawcze obejmują nowatorskie i zaplanowane poszukiwanie rozwiązań podjęte z zamiarem zdobycia i przyswojenia nowej wiedzy naukowej i technicznej. Na etapie prac badawczych Grupa nie jest jeszcze w stanie udowodnić istnienia takiego składnika wartości niematerialnych, który będzie generował w przyszłości korzyści ekonomiczne.

Prace rozwojowe stanowią praktyczne zastosowanie odkryć badawczych lub też osiągnięć innej wiedzy w planowaniu lub projektowaniu produkcji nowych lub znacznie udoskonalonych materiałów, urządzeń, produktów, procesów technologicznych, systemów lub usług, mające miejsce przed rozpoczęciem produkcji seryjnej lub zastosowaniem. Na etapie prac rozwojowych Grupa jest w stanie zidentyfikować taki składnik aktywów niematerialnych, który będzie generował w przyszłości korzyści ekonomiczne.

W przypadku trudności z wydzieleniem prac badawczych i prac rozwojowych w realizowanym projekcie, Grupa traktuje całość prac jako prace badawcze.

Prace badawcze nie prowadzą do powstania składnika majątkowego, w związku z tym koszty takich prac są ujmowane w kosztach okresu w momencie ich poniesienia, podobnie jak koszty prac rozwojowych, które nie spełniają kryteriów kapitalizacji.

Koszty prac rozwojowych podlegają kapitalizacji jako wartości niematerialne możliwość, z technicznego punktu widzenia, ukończenia składnika wartości niematerialnych tak, aby nadawał się do użytkowania lub sprzedaży.

Jako wartości niematerialne prezentowane jest też prawo wieczystego użytkowania gruntów.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów do użytkowania gruntów innej jednostki przez oznaczony w umowie czas otrzymane nieodpłatnie ujmowane jest jako składnik aktywów trwałych w wartości godziwej na dzień otrzymania prawa oraz jako przychody przyszłych okresów. Prawo takie podlega amortyzacji przez okres na jaki zostało ono przyznane. Równolegle przychody przyszłych okresów są rozliczane liniowo w okresie amortyzacji odnośnego prawa i ujmowane w pozycji *Pozostałe przychody operacyjne*.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte odpłatnie początkowo ujmuje się w wartości godziwej zapłaty oraz klasyfikuje jako wartość niematerialną i prezentuje w odrębnej pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej. Prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte w transakcji połączenia przedsięwzięć początkowo ujmuje się w wartości godziwej ustalonej na dzień przejęcia.

Po początkowym ujęciu nabyte odpłatnie prawo wieczystego użytkowania gruntów koryguje się o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Prawo wieczystego użytkowania gruntów amortyzuje się drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej w okresie obowiązywania umowy użytkowania gruntu przy czym Grupa przyjmuje w tym zakresie uproszczenie i amortyzację rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym Grupa nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntów. Roczne odpisy amortyzacyjne ujmuje się w wyniku finansowym danego okresu.

Opłaty ponoszone z tytułu wieczystego użytkowania gruntów ujmuje się w wyniku finansowym danego okresu którego dotyczą w kosztach podstawowej działalności operacyjnej.

LEASING

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

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

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

Opłaty z tytułu leasingu operacyjnego (z wyłączeniem kosztów takich usług jak ubezpieczenie czy konserwacja) ujmuje się w wyniku finansowym metodą liniową. Powyższe ma zastosowanie nawet wówczas, gdy wysokość opłat leasingowych dokonywane przez leasingobiorcę jest różna w różnych okresach trwania umowy leasingu. Oznacza to w szczególności, iż opłatę wstępną z tytułu leasingu operacyjnego ujmuje się początkowo jako czynne rozliczenia międzyokresowe. W późniejszym okresie opłatę wstępną ujmuje się liniowo przez okres leasingu w wyniku finansowym wraz z liniowym rozliczaniem wszystkich pozostałych opłat w danej umowie leasingu operacyjnego.

ZAPASY

Do pozycji zapasów zaliczamy aktywa spełniające poniższe kryteria:

- przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy;
- będące w trakcie produkcji przeznaczonej do sprzedaży lub
- mające postać materiałów lub surowców zużywanych w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług.

Do zapasów klasyfikuje się również nieruchomości w wyniku zmiany klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych, co następuje, gdy nabyte przez Grupę grunty przestają spełniać kryteria nieruchomości inwestycyjnej.

Za składnik zapasów nie uznaje się elementów składowanych na terenach budów o przeznaczeniu specyficznym dla danej budowy lub przetworzonych we własnym zakresie lub przez podwykonawcę, co do których nie jest pewne, iż w prosty sposób mogą zostać wykorzystane dla innych kontraktów lub sprzedane. Takie pozycje odnoszone są bezpośrednio w koszty kontraktu i włączane są tym samym do wyceny kontraktu według stopnia zaawansowania.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży. Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne korekty ceny oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Rozchód zapasów z wyjątkiem gruntów oraz zapasów nabytych na potrzeby działalności deweloperskiej, ustala się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło (FIFO). Rozchód gruntów oraz zapasów związanych z działalnością deweloperską takich jak mieszkania, lokale itp., ustala się metodą szczegółowej identyfikacji.

Grupa ujmuje odpisy aktualizujące wartość zapasów w oparciu o aktualne plany sprzedaży lub plany wykorzystania zapasów. Wartość odzyskiwalna netto jest szacowaną ceną sprzedaży netto zdefiniowaną powyżej (sekcja „wycena po początkowym ujęciu”).

Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujmuje się w wyniku finansowym danego okresu w pozycji *Pozostałe koszty operacyjne*.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować dostosowywanym składnikom aktywów, są aktywowane, jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych składników.

Kapitalizację kosztów finansowania zewnętrznego przyporządkowanych do składników aktywów rozpoczyna się, gdy:

- ponoszone są nakłady na ten składnik aktywów;
- ponoszone są koszty finansowania zewnętrznego; oraz
- działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do jego zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są w toku.

W przypadku działalności deweloperskiej, w ocenie Grupy powyższe warunki zostają łącznie spełnione w momencie rozpoczęcia prac na gruncie przeznaczonym na realizację inwestycji deweloperskiej (w tym także rozpoczęcia niezbędnych prac technicznych i administracyjnych poprzedzających przystąpienie do fizycznej budowy, takich jak pozyskiwanie pozwoleń) oraz otrzymania finansowania.

Aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego zaprzestaje się wówczas, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania dostosowywanego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży zostały zakończone co w ocenie Grupy ma miejsce w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie i środki pieniężne na rachunkach bankowych. Natomiast ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności, łatwo wymienialne na określone kwoty środków pieniężnych, które są narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości np.:

- czeki i weksle obce płatne w terminie krótszym niż 3 miesiące;
- środki pieniężne w drodze (na dzień bilansowy), między różnymi rachunkami bankowymi podmiotów, w tym także środki pieniężne pobrane z rachunku bankowego podmiotu, za pośrednictwem bankomatu, na podstawie karty kredytowej;
- lokaty terminowe w banku o terminie zapadalności krótszym niż 3 miesiące;
- bony skarbowe, o terminie zapadalności do 3 miesięcy.

Na moment początkowego ujęcia środki pieniężne ujmuje się w wartości nominalnej zaś po początkowym ujęciu na dzień bilansowy środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej z uwzględnieniem ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości. W przypadku ekwiwalentów środków pieniężnych – wartość nominalną bankowych lokat terminowych stanowi wartość środków pozostających do dyspozycji Grupy, która obejmuje również odsetki naliczone przez bank od lokat do dnia bilansowego.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

W ramach pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wyróżnia się głównie należności handlowe, należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, zaliczki udzielone na dostawy środków trwałych a także towarów, materiałów i usług oraz pozostałe należności niesklasyfikowane do innych linii aktywów.

Należności z tytułu dostaw i usług stanowią kwoty należne od klientów za sprzedane towary lub wykonane usługi w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności stanowiące aktywa finansowe zalicza się do kategorii „wyceniane wg zamortyzowanego kosztu” część *Instrumenty finansowe*).

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności finansowe wycenia się zgodnie z zasadami przedstawionymi dla tej kategorii w części *Instrumenty finansowe*.

Na moment początkowego ujęcia należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe ujmuje się w wartości godziwej. W przypadku należności krótkoterminowych wartość godziwa równa jest kwocie nominalnej.

Należności nie stanowiące aktywów finansowych wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty.

Po początkowym ujęciu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe wykazuje się według zamortyzowanego kosztu (odpowiadające kwocie wymagającej zapłaty w przypadku należności krótkoterminowych) pomniejszonego o utworzone odpisy aktualizujące.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje wyceny oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z metodologią opisaną w punkcie „Instrumenty finansowe”. Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako pomniejszenie wartości bilansowej należności oraz drugostronnie jako obciążenie wyniku finansowego w odrębnej pozycji *Utrata/odwrócenie wartości aktywów finansowych*.

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

Aktywa i zobowiązania kontraktowe powstają na skutek stosowania MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*.

Grupa przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Grupy, a Grupie przysługuje egzekwowne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Generalnie Grupa rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Grupę modułów i paneli, umów o budowę nieruchomości oraz umów o realizację projektu deweloperskiego na zlecenie inwestora z zastrzeżeniem, iż elementu związanego ze sprzedażą gruntu nie uwzględnia się w przychodach i kosztach związanych z wykonaniem umowy (sprzedaż gruntu wykazywana jest jako *Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów*).

W przypadku przenoszenia przez Grupę kontroli w miarę upływu czasu przychody ustala się metodą stopnia zaawansowania. Grupa określa stopień zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie udziału kosztów, poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu, w szacowanych łącznych kosztach umowy. W uzasadnionych charakterem umowy przypadkach Grupa może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania handlowe są zobowiązaniami przypadającymi do zapłaty za dobra lub usługi, które zostały dostarczone lub wykonane oraz zostały zafakturowane lub ich dostarczenie zostało potwierdzone w inny formalny sposób z dostawcą. Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego (faktoringu odwróconego, confirmingu – finansowanie dostaw, itp.) traktowane są jako zobowiązania handlowe.

Pozostałe zobowiązania stanowią zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń, zaliczki otrzymane na dostawy oraz inne zobowiązania o podobnym charakterze.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania zalicza się do „zobowiązań finansowych” i wycenia zgodnie z polityką przedstawioną w części *Instrumenty finansowe*.

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

TRANSAKCJE I SALDA W WALUCIE OBCEJ

Transakcje wyrażone w walutach obcych ujmowane są w walucie funkcjonalnej przy zastosowaniu średniego kursu ogłoszonego przez Bank Centralny z dnia poprzedzającego dzień dokonania transakcji/operacji. Pozycje pieniężne aktywów i zobowiązań wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według kursu obowiązującego na ten dzień (w szczególności dla jednostek które mają walutę funkcjonalną złoty polski („PLN”, „zł”) przeliczenia dokonuje się według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień). Różnice kursowe, wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych, ujmowane są w przychodach lub kosztach finansowych, za wyjątkiem przypadku gdy stanowią korektę kosztów finansowania zewnętrznego (dalsza polityka części Koszty finansowania zewnętrznego).

Zrealizowane różnice kursowe dotyczące należności, zobowiązań z działalności operacyjnej Grupy oraz wymiany walut ujmuje się w przychodach lub kosztach operacyjnych. Niezrealizowane różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej oraz pozostałe zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe ujmuje się w przychodach lub kosztach finansowych a prezentuje per saldo odpowiednio w pozycji Przychody finansowe lub Koszty finansowe.

Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań (w tym zaliczki na dostawy) wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według kursu z dnia poprzedzającego dzień dokonania transakcji/operacji (w szczególności dla jednostek które mają walutę funkcjonalną PLN przeliczenia dokonuje się według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu poprzedzającym dokonanie transakcji). Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej, wyceniane według wartości godziwej, są przeliczane według kursu z dnia oszacowania wartości godziwej (w szczególności dla jednostek które mają walutę funkcjonalną PLN przeliczenia dokonuje się według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień szacowania wartości godziwej).

KAPITAŁY WŁASNE

Na kapitał własny wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej składają się przede wszystkim kapitał podstawowy, różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych, pozostałe kapitały: kapitał zapasowy w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich ceny, kapitał z aktualizacji wyceny, kapitały rezerwowe oraz zyski zatrzymane. Klasyfikacja do odpowiedniej grupy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odbywa się z uwzględnieniem dedykowanych uchwał oraz wewnętrznych regulacji Grupy.

Kapitał podstawowy Grupy odpowiada wartości wyemitowanych i zarejestrowanych akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych ujmowanych według wartości nominalnej zgodnie z regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych (KSH) oraz Statutem jednostki dominującej.

Kapitał tworzony zgodnie z wymogami KSH nie podlega dystrybucji ale może zostać przeznaczony na pokrycie strat jednostki.

Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych ujmuje się jako odrębny składnik kapitału własnego Grupy zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w części Informacje ogólne.

Pozostałe kapitały obejmują w szczególności:

- kapitał z aktualizacji;
- kapitał rezerwowy;
- kapitał zapasowy;
- kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich ceny nominalnej.

Zyski (straty) zatrzymane składają się z zatrzymanego zysku (straty) z lat ubiegłych oraz zysku (straty) bieżącego netto.

Udziały niesprawujące kontroli to kapitał ustalony zgodnie z zasadami przedstawionymi w części Zasady konsolidacji.

Kapitał podstawowy na moment początkowego ujęcia prezentowany jest w wartości nominalnej.

Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału i wykazuje jako należność jeżeli Grupa ma bezwarunkowe roszczenie o dokonanie wpłat przez akcjonariusza.

Dopłaty do kapitału w jednostce wnoszącej dopłaty, prezentowane są w jej jednostkowym sprawozdaniu finansowym jako aktywa finansowe w jednostkach zależnych. W sytuacji gdy dopłaty są wnoszone do jednostki, należy rozważyć zgodnie z MSR 36, czy nie wystąpiły przesłanki utraty wartości aktywów finansowych z tytułu dopłat i w razie wystąpienia przesłanek przeprowadzić, zgodnie z MSR 36, test na utratę wartości. W przypadku stwierdzenia utraty wartości, spółka ujmuje w jednostkowym sprawozdaniu finansowym, w pozycji Pozostałe koszty operacyjne, odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych. W jednostce otrzymującej dopłaty, tworzony jest kapitał rezerwowy z dopłat i w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, prezentowany jest jako pozostałe kapitały wykazywane w wartości nominalnej dokonywanych dopłat.

Jeśli Grupa nabywa własne instrumenty kapitałowe, to instrumenty te (nabyte akcje własne) ujmuje się w odrębnej linii kapitału własnego ze znakiem ujemnym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, z wyjątkiem sytuacji utworzenia kapitału rezerwowego (celowego) na skup akcji własnych. W takim przypadku skup akcji własnych prezentuje się jako zmniejszenie tego kapitału rezerwowego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub unieważnienie własnych instrumentów kapitałowych przez Grupę nie powoduje ujęcia w skonsolidowanym wyniku finansowym żadnych zysków lub strat. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym. Akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę dominującą lub inną jednostkę będącą członkiem Grupy. Umorzenie akcji własnych ujmowane jest jako wysięgowanie wartości akcji/udziałów własnych w korespondencji z innymi liniami kapitałów np.: kapitał podstawowy, kapitał przeznaczony na umorzenie akcji zgodnie z uchwałami wspólników/akcjonariuszy dotyczącymi umorzenia własnych instrumentów kapitałowych. Z punktu widzenia jednostkowego sprawozdania finansowego spółki zależnej, która nabywa akcje jednostki dominującej, nabyte akcje stanowią aktywa finansowe, które ujmuje się zgodnie z polityką rachunkowości przedstawiona w punkcie *Aktywa finansowe*.

Zobowiązanie z tyt. uchwalonej wypłaty dywidendy ujmowane jest w momencie ustalenia prawa akcjonariusza do otrzymania dywidendy jako pomniejszenie kapitału własnego.

U otrzymującego dywidendę, ujmowany jest przychód oraz należność w momencie ustalenia prawa akcjonariusza do otrzymania dywidendy.

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

POŻYCZKI, KREDYTY BANKOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego,
- zobowiązania wekslowe,

- zobowiązania z tytułu obligacji,
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych,
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, akcji,
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zobowiązania finansowe ujmuje się zgodnie z zasadami opisanymi w części *Instrumenty finansowe*.

REZERWY

Rezerwy to wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów jednostki, których kwota lub termin zapłaty są niepewne.

Rezerwy tworzy się w wysokości odpowiadającej szacowanym nakładom niezbędnym do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy. Najbardziej właściwym szacunkiem nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku jest kwota, jaką - zgodnie z racjonalnymi przesłankami - Grupa zapłaciłaby, na dzień bilansowy, wykonując ten obowiązek lub za jaką przeniosłaby ten obowiązek na stronę trzecią.

W przypadku, gdy oczekiwany wpływ zmiany wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość rezerwy ustala się poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy procentowej odzwierciedlającej aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego typu zobowiązań. Późniejsze zwiększenie rezerwy wynikające z upływu czasu odzwierciedlające odwrócenie dokonanego dyskontowania ujmuje się w kosztach finansowych. W kwocie tworzonej rezerwy uwzględnia się również zdarzenia przyszłe, które mogą wpłynąć na wysokość kwoty niezbędnej do wypełnienia przez Grupę obowiązku, jeżeli istnieją wystarczające i obiektywne dowody na to, że zdarzenia te nastąpią.

REZERWA NA NAPRAWY GWARANCYJNE

Rezerwę tworzy się w związku z obowiązkami gwarancyjnymi ciążącymi na Grupie wynikającymi z realizowanych usług budowlanych. Wartość rezerwy ustala się na podstawie doświadczenia Grupy w zakresie ilości dokonywanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady rezerwę tworzy się w wysokości 0,5% przychodów netto wynikających z poszczególnych umów budowlanych. Wyjątek stanowi budownictwo modułowe, gdzie rezerwę tworzy się do wysokości 2% przychodów netto. W uzasadnionych przypadkach, na podstawie decyzji Zarządu, rezerwę tworzy się w indywidualnie ustalonej wysokości, która może odbiegać od wskazanych powyżej ram.

REZERWA NA NAPRAWY Z TYTUŁU UDZIELONEJ RĘKOJMI DEWELOPERA

W przypadku realizacji projektów deweloperskich Grupa zobowiązana jest do udzielenia rękojmi za wady sprzedawanych wyrobów gotowych. W związku z powyższym tworzy się rezerwy na oszacowane koszty wykonania obowiązku w zakresie rękojmi. Wartość rezerwy wylicza się według następującej formuły:

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

R – oznacza wartość rezerwy w złotych

P_i – jest to szacowana ilość mieszkań (w szt.) po wygaśnięciu udzielonej na nie gwarancji i/lub rękojmi przez generalnego wykonawcę

W_i – to szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł) zarówno z tytułu rękojmi jak i tego produktu.

Wartość wskaźnika W jest szacowana przez Dział Realizacji i zatwierdzana przez Kierownika Jednostki.

Przedmiotową rezerwę tworzy się na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie i ujmuje drugostronnie w kosztach sprzedaży.

REZERWA NA STRATY NA KONTRAKTACH BUDOWLANYCH

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka łącznych szacowanych kosztów nad łącznymi szacowanymi przychodami) obciąża koszty okresu i wykazywana jest w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług.

REZERWA NA SZACOWANE KOSZTY ZAKOŃCZENIA PROJEKTU DEWELOPERSKIEGO

Na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwestycji Grupa szacuje wartość kosztów niezbędnych do poniesienia przed zakończeniem projektu deweloperskiego. Powyższe dotyczy w szczególności kosztów usług podwykonawców, które na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie zostały wykonane.

REZERWA NA SPRAWY SPORNE

W przypadku postępowań sądowych przeciwko Grupie dział prawny oraz zewnętrzne kancelarie obsługujące Grupę w porozumieniu z Zarządem dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi postępowaniami i na tej podstawie podejmowana jest decyzja o konieczności ujęcia rezerwy na sprawy sporne.

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

POZOSTAŁE REZERWY

Spółki Grupy mogą tworzyć też rezerwy na badanie sprawozdań finansowych, koszty pozostałe lub inne zgodnie z decyzją Zarządu.

Zasadniczo rezerwy drugostronnie ujmuje się w ciężar kosztów bieżącego okresu. Wyjątek stanowią rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego.

Rezerwę na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego drugostronnie ujmuje się jako składnik zapasów. W momencie sprzedaży odnośnych wyrobów gotowych podlega ona przeniesieniu (razem z kosztem sprzedawanego wyrobu gotowego) do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów i usług. Odpis ustala się proporcjonalnie do udziału sprzedanych wyrobów gotowych w łącznych kosztach realizowanej inwestycji.

Ewidencja księgową pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

- zwiększeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na koszty podwykonawców, na naprawy gwarancyjne, budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;
- zwiększeniu kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu rękojmi dewelopera;
- zwiększeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli dotyczą one pośrednio działalności operacyjnej i finansowej Grupy lub dotyczą one zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczącej kontraktów przekazanych do serwisu.

W identyczny sposób podwyższa się wysokość rezerw, jeżeli wzrosło ryzyko wykonania obowiązku.

Wykorzystanie rezerwy następuje w związku z powstaniem zobowiązania, na które była utworzona. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona.

Zamiana rezerwy na zobowiązanie, wobec przekształcenia się przewidywanego ryzyka wykonania obowiązku w pewność, powoduje zmniejszenie rezerwy i zwiększenie zobowiązań.

Rozwiązanie części lub całości niewykorzystanej rezerwy w przypadku zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego jej tworzenie, na dzień, na który okazała się zbędna, polega na zmniejszeniu stanu rezerwy oraz:

- zmniejszeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;

- zmniejszenia kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu udzielonej rękojmi dewelopera;
- zmniejszeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli rezerwa dotyczy pośrednio działalności operacyjnej, finansowej lub zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczącej kontraktów przekazanych do serwisu.

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Grupa zobowiązana jest, na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze”, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. Zobowiązanie do wniesienia składek do programu emerytalnego jest ujmowane jako koszt świadczeń pracowniczych obciążający wynik finansowy okresu, w którym pracownicy świadczyli pracę. W układzie rodzajowym powyższe koszty ujmuje się jako ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, za wyjątkiem świadczeń które zostały aktywowane w składnikach rzeczowych aktywów trwałych lub zapasach.

Pracownicy spółek Grupy uprawnieni są do otrzymania odpraw emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Świadczenie to klasyfikowane jest jako program określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Rezerwa z tego tytułu szacowana jest przez aktuarusza metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Zyski/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Pozostałe zmiany rezerwy ujmuje się w wyniku finansowym lub aktywuje w zapasach, jeżeli zmiany te dotyczą pracowników produkcji.

Grupa tworzy rezerwy w wysokości przewidzianych płatności dla pracowników z tytułu krótkoterminowych premii pieniężnych, jeśli Spółka jest prawnie lub zwyczajowo zobowiązana do takich wypłat na podstawie usług świadczonych przez pracowników w przeszłości, a zobowiązanie to może zostać wiarygodnie oszacowane.

W szczególności Grupa tworzy następujące rezerwy z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych:

- 1) rezerwa z tytułu realizacji zadań rzeczowych;
- 2) rezerwa z tytułu premii obiektowych;
- 3) rezerwa z tytułu premii miesięcznych;
- 4) rezerwa z tytułu nagród rocznych;
- 5) rezerwa z tytułu rocznych premii menedżerskich;
- 6) rezerwa z tytułu premii dla Zarządu;
- 7) rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów.

Podstawę wyliczenia rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów stanowi zestawienie liczby niewykorzystanych, na dzień bilansowy, dni urlopu w przez pracowników. Wysokość rezerwy przypadającej na pracownika ustala się na podstawie iloczynu liczby niewykorzystanych dni urlopu danego pracownika oraz jej/jego dziennego wynagrodzenia brutto powiększonego o składki ZUS pracodawcy.

Rezerwy na premie dla pracowników ujmuje się, gdy:

- jednostka ma aktualny, prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek dokonania takich płatności w wyniku spełnienia określonych kryteriów oraz
- możliwy jest wiarygodny szacunek takiej rezerwy. Przykładowo: rezerwa z tytułu premii obiektowych ujmowana jest z chwilą gdy staje się prawdopodobne, że dany kontrakt zostanie zakończony z sukcesem, a premie obiektowe będą należne pracownikom. W wycenie rezerwy uwzględnia się fakt, iż część pracowników może odejść nie uzyskując prawa do otrzymania płatności.

Zasadniczo powyższe rezerwy tworzy się w ciężar kosztów okresu. Wyjątek stanowią rezerwy dotyczące pracowników produkcji, które aktywuje się jako koszt wytworzenia zapasu.

ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień sprawozdawczy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów, bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu, w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku ujmowane są do wysokości odzwierciedlającej do której jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty w przyszłości dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień sprawozdawczy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień sprawozdawczy. W przypadku opodatkowanej działalności zagranicznej prowadzonej w ramach jednego podmiotu np.: oddział zagraniczny, przedstawicielstwo, na potrzeby kalkulacji podatku odroczonego stosowana jest uproszczona stawka podatkowa odpowiednia dla rezydencji podatkowej podmiotu.

Podatek dochodowy ujmowany jest w wyniku finansowym za wyjątkiem gdy podatek dochodowy dotyczy pozycji ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach – wówczas ujmowany jest w pozostałych całkowitych dochodach a pozycji ujmowanych w kapitale własnym – ujmowany jest bezpośrednio w kapitale własnym .

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowy dotyczy tego samego podatnika i jest nałożony przez ten sam organ podatkowy.

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

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

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Czynne rozliczenia międzyokresowe, to wydatki poniesione na dzień bilansowy, stanowiące koszty przyszłych okresów. Ujęcia w pozycji dokonuje się, jeżeli poniesione koszty dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego. Pozycję rozliczeń międzyokresowych stanowią m.in. ubezpieczenia, gwarancje, VAT rozliczany strukturą, jak również inne koszty spełniające powyższą definicję.

Bierne rozliczenia międzyokresowe są zobowiązaniami przypadającymi do zapłaty za towary lub usługi, które zostały otrzymane/wykonane, ale nie zostały zafakturowane lub formalnie uzgodnione z dostawcą. W szczególności bierne rozliczenia międzyokresowe obejmują koszty podwykonawców, które na dzień bilansowy nie zostały zafakturowane. Rozliczenia te w sprawozdaniu z sytuacji finansowej są wykazywane w pasywach w pozycji *Rezerwy na zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne*.

Rozliczenia międzyokresowe czynne ujmuje się początkowo w wysokości kwoty zapłaconej. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych mogą następować stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczania powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów.

Aby rozliczyć koszty w czasie, konieczne jest spełnienie wymogu zaliczenia ich do aktywów Grupy, a więc musi być pewne, że dany składnik aktywów przyniesie Grupie w przyszłości korzyści ekonomiczne.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

Przychody przyszłych okresów stanowią otrzymane środki tytułem świadczeń, które zostaną wykonane w kolejnych okresach sprawozdawczych, co spowoduje powstanie tytułu do rozpoznania odpowiednich przychodów. Rozliczanie ich w czasie ma na celu utrzymanie zasady współmierności przychodów i kosztów. Grupa klasyfikuje w pozycji przychody przyszłych okresów:

- zaliczki otrzymane w ramach działalności deweloperskiej;
- opłaty początkowe wnoszone przez najemców w trakcie budowy nieruchomości inwestycyjnych;
- dotacje;
- odsetki wekslowe rozliczane w czasie;
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymanego nieodpłatnie.

Zaliczki deweloperskie oraz opłaty początkowe wnoszone przez najemców w okresie budowy nieruchomości deweloperskich ujmowane są początkowo w wartości nominalnej otrzymanych środków pieniężnych. Zaliczki deweloperskie stanowią element ceny sprzedaży i wpływać będą na wynik finansowy w momencie ujęcia przychodu ze sprzedaży. Dotacje otrzymane w środkach pieniężnych ujmuje się w wartości nominalnej natomiast dotacje niepieniężne ujmuje się w wartości godziwej. Dotacje ujmuje się jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana oraz jednostka spełni kryteria otrzymania takiej dotacji. Zaliczone do przychodów przyszłych okresów dotacje do rzeczowych aktywów trwałych oraz prac rozwojowych ujmowane są stopniowo w wyniku finansowym, drogą równych odpisów przez szacowany okres użytkowania danego aktywa. Dotacje do kosztów, ujmowane są jako przychód w okresie w którym jednostka ujmuje koszt, który dana dotacja ma kompensować.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Segmenty operacyjne Grupy stanowią część składową Grupy, angażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody i ponosić koszty, a jej wyniki podlegają regularnemu przeglądowi przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji zaś wyniki dokonanego przeglądu wykorzystywane są do podejmowania decyzji o alokacji zasobów do poszczególnych segmentów. Wyodrębnione na podstawie sprawozdań wewnętrznych segmenty operacyjne podlegają okresowym przeglądom dokonywanym przez głównego decydenta operacyjnego – zarząd jednostki dominującej.

Segmenty operacyjne wykazujące podobieństwo w długoterminowych wynikach finansowych i właściwościach gospodarczych mogą podlegać agregacji w segmenty sprawozdawcze o ile zostaną spełnione kryteria jakościowe oraz spełnione zostaną progi ilościowe. W ramach kryteriów jakościowych segmenty operacyjne muszą być do siebie podobne w każdym z poniższych aspektów:

- rodzaj oferowanych produktów i usług;
- rodzaj procesu produkcyjnego;
- rodzaj lub grupy klientów będących nabywcami oferowanych dóbr lub usług;
- metody stosowane przy dystrybucji produktów lub świadczenia usług;
- rodzaj środowiska regulacyjnego (o ile ma to zastosowanie).

Segmenty operacyjne wykazuje się odrębnie jeżeli spełniony zostanie którykolwiek z poniżej wymienionych progów ilościowych:

- wykazywane przychody segmentu (zarówno te generowane ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych jak również w ramach wymiany pomiędzy segmentami) stanowią 10 lub więcej procent łącznych zewnętrznych i wewnętrznych przychodów wszystkich segmentów operacyjnych;
- wykazywany w wartości bezwzględnej zysk lub strata segmentu stanowi 10 lub więcej procent większej z poniższych wartości bezwzględnych: połączonego zysku wszystkich segmentów operacyjnych, które nie wykazały straty; oraz połączonej straty wszystkich segmentów, operacyjnych, które wykazały stratę;
- aktywa przypisane do segmentu stanowią 10 lub więcej procent ogółu aktywów.

Jeżeli łączne przychody zewnętrzne, które można przyporządkować do segmentów operacyjnych, stanowią mniej niż 75 procent skonsolidowanych przychodów Grupy, wówczas wyodrębnia się dodatkowe segmenty objęte obowiązkiem sprawozdawczym, nawet jeśli nie osiągają one 10 procentowych progów określonych powyżej. Powyższe podejście stosuje się aż do momentu, kiedy przychody z segmentów objętych obowiązkiem sprawozdawczym osiągną przynajmniej 75 procent skonsolidowanych przychodów Grupy.

Dane na temat przychodów, kosztów, aktywów i zobowiązań segmentów prezentuje się zgodnie z informacjami przedstawianymi regularnie kluczowemu decydentowi operacyjnemu.

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku brutto ze sprzedaży.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody są wpływami korzyści ekonomicznych brutto z danego okresu, powstałymi w wyniku zwykłej działalności Grupy, skutkującymi zwiększeniem kapitału własnego, innym niż zwiększenie kapitału wynikającego z wpłat akcjonariuszy. Do przychodów zalicza się jedynie otrzymane lub należne wpływy korzyści ekonomicznych, dlatego też nie stanowią przychodów Grupy kwoty zbierane w imieniu osób trzecich (np. podatek od towarów i usług). Ponadto przychody wykazuje się po pomniejszeniu o ewentualne zwroty, rabaty i opusty.

Grupa ujmuje przychody z uwzględnieniem opisanego poniżej modelu 5 kroków. Model ten może być stosowany dla pojedynczych umów lub w do portfela umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia) o podobnych cechach, jeśli jednostka racjonalnie oczekuje, iż wpływ na sprawozdanie finansowe zastosowania poniższych zasad nie będzie istotnie różnił się od zastosowania poniższych zasad w stosunku do pojedynczych umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia).

Identyfikacja umowy z klientem

Umowa z klientem spełnia swoją definicję, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zatwierdziły ją i są zobowiązane do wypełnienia wynikających z niej obowiązków;
- jednostki są w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- jednostki mogą zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają być przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną, tzn. oczekuje się zmiany ryzyka, momentu realizacji lub kwoty przyszłych przepływów pieniężnych w wyniku zawarcia umowy;
- jest prawdopodobne, że jednostka otrzyma wynagrodzenie, do którego będzie uprawniona w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W zakresie portfela umów o podobnych cechach Spółki Grupy dokonują oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikują jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Określenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży, opłaty paliwowej, akcyzy).

Przy ustalaniu ceny transakcji Grupa bierze pod uwagę wszystkie poniższe czynniki:

- zmienne wynagrodzenie
- warunki ograniczające ujęcie zmiennych elementów wynagrodzenia
- istnienie znaczącego elementu finansowania
- wynagrodzenie w formie niepieniężnej
- wynagrodzenie płacone nabywcą.

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ujęcie przychodów w momencie spełnienia (lub w trakcie spełnienia) zobowiązań do wykonania świadczenia

Zobowiązania do spełnienia świadczenia może być spełnione w miarę upływu czasu lub w określonym momencie. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przeniesienie istotnych ryzyk na klienta w wyniku czego klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. W działalności deweloperskiej za moment spełnienia świadczenia uznaje się moment podpisania protokołu odbioru i otrzymania kluczy do mieszkania. Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia.

Grupa przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Grupy, a Grupie przysługuje egzekwowlalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Generalnie Grupa rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Grupę modułów i paneli, umów o budowę nieruchomości oraz umów o realizację projektu deweloperskiego na zlecenie inwestora z zastrzeżeniem, iż elementu związanego ze sprzedażą gruntu nie uwzględnia się w przychodach i kosztach związanych z wykonaniem umowy (sprzedaż gruntu wykazywana jest jako *Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów*).

W przypadku przenoszenia przez Grupę kontroli w miarę upływu czasu przychody ustala się metodą stopnia zaawansowania. Grupa określa stopień zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie udziału kosztów, poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu, w szacowanych łącznych kosztach umowy. W uzasadnionych charakterem umowy przypadkach Grupa może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod.

Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku umowy wówczas przychody ujmuje się do wysokości poniesionych kosztów, co do których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania przy czym koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka łącznych szacowanych kosztów nad łącznymi szacowanymi przychodami) obciąża koszty okresu i wykazywana jest w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług.

W sytuacji, kiedy wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu przekracza przychody zafakturowane powstają różnicę ujmuje się w pozycji *Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług* oraz rozpoznaje aktywa w pozycji *Aktywa kontraktowe*. Natomiast jeżeli wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu jest niższa niż przychody zafakturowane powstają różnicę ujmuje się w pozycji *Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług* oraz rozpoznaje zobowiązanie w pozycji *Zobowiązania kontraktowe*.

W sprawozdaniu finansowym Grupy wykazuje się następujące pozycje przychodów z działalności operacyjnej:

- 1) Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług,
 - 2) Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów,
 - 3) Pozostałe przychody operacyjne
- przy czym pozostałe przychody operacyjne nie stanowią przychodów podstawowej działalności operacyjnej.

Do produktów i usług sprzedawanych przez Grupę zalicza się w szczególności: sprzedaż usług budowlanych, sprzedaż deweloperską w tym usługi zastępstwa inwestorskiego i komercjalizacji, sprzedaż związaną z budownictwem modułowym, sprzedaż usług pozostałych oraz sprzedaż wyrobów. Jednocześnie jako

zmniejszenie przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług ujmuje się naliczone przez odbiorców usług Grupy w trakcie realizacji projektu kary i odszkodowania.

W przychodach ze sprzedaży ujmuje się też zrealizowane różnice kursowe dotyczące transakcji z odbiorcami oraz wynik realizacji instrumentów pochodnych jeżeli pozycja zabezpieczana miała wpływ na przychody ze sprzedaży, a także dyskonto należności z tytułu kaucji.

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów obejmują w szczególności sprzedaż gruntów, na których Grupa nie realizuje projektów deweloperskich, sprzedaż mieszkań zakupionych w celu ich dalszej odsprzedaży, sprzedaż dokumentacji projektowych zakupionych w celu ich dalszej odsprzedaży, oraz sprzedaż innych aktywów sklasyfikowanych jako materiały.

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują koszty i przychody związane w sposób pośredni z działalnością operacyjną jednostki, w szczególności przychody i koszty związane z:

- utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących oraz oczekiwanych strat kredytowych dotyczących wartości rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, należności, pożyczek, instrumentów kapitałowych, środków pieniężnych oraz zapasów;
- zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych;
- utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw ujmowanych w kosztach wytworzenia, kosztach sprzedaży lub kosztach zarządu,
- otrzymanymi lub naliczonymi karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu oraz poniesionymi i otrzymanymi kosztami sądowymi
- z tytułu obciążeń karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu,
- przychodami z tytułu kaucji gwarancyjnych;
- przychodami z leasingu operacyjnego oraz wynikiem na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych będących przedmiotem leasingu zwrotnego o charakterze leasingu operacyjnego;
- zyski lub straty powstałe w związku z przekwalifikowaniem nieruchomości inwestycyjnych z / do zapasów;
- otrzymane dotacje do przychodów oraz kosztów;
- kosztami składek członkowskich;
- zyskiem powstałym na okazjnym nabyciu;
- wynikiem powstałym na zbyciu jednostek zależnych;
- przejęciem przedsięwzięć;
- aktualizacją wartości aktywów finansowych;
- oraz pozostałe przychody i koszty nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Grupy.

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody i koszty finansowe obejmują przede wszystkim pozycje przychodów i kosztów związanych z finansowaniem działalności Grupy.

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy obejmują w szczególności:

- zyski z tytułu różnic kursowych netto powstające wyłącznie na zobowiązaniach związanych z finansowaniem działalności (pożyczki, kredyty, obligacje, leasing finansowy itp.);
- zyski z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- odsetki od należności, udzielonych pożyczek oraz od środków zgromadzonych w formie lokat bankowych;
- zyski z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych rozrachunków;
- przychody z tytułu odwijania oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta należności;
- przychody z wyceny do wartości godziwej instrumentów pochodnych, dla których nie zastosowano rachunkowości zabezpieczeń;
- zyski z realizacji instrumentów pochodnych dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli pozycja zabezpieczana wpływa na przychody finansowe;
- nieefektywną część zysków związanych z instrumentami zabezpieczającymi.

Koszty finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy, obejmują w szczególności:

- odsetki od kredytu bankowego w rachunku bieżącym;
- odsetki od krótkoterminowych i długoterminowych pożyczek, kredytów, dłużnych instrumentów finansowych i innych źródeł finansowania;
- odwijanie oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta od zobowiązań długoterminowych;
- straty z tytułu różnic kursowych netto powstające na zobowiązaniach będących źródłem finansowania działalności Grupy;
- straty z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- straty z realizacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentów pochodnych, dla których nie zastosowano rachunkowości zabezpieczeń;;
- straty z realizacji instrumentów pochodnych dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli pozycja zabezpieczana wpływa na koszty finansowe;
- nieefektywną część strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi;
- koszty emisji obligacji finansujących działalność Grupy (koszty te stanowią element kosztu odsetkowego naliczonego przy zastosowanie efektywnej stopy procentowej).

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią, zgodnie z którą wynik brutto koryguje się o skutki transakcji niepieniężnych, o czynne i biernie rozliczenia międzyokresowe przeszłych lub przyszłych wpływów lub płatności pieniężnych dotyczących działalności operacyjnej oraz o pozycje przychodów i kosztów związanych z przepływami pieniężnymi z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Grupa klasyfikuje otrzymane odsetki do działalności inwestycyjnej, gdyż wynikają one głównie z inwestycji podjętych przez Grupę. Odsetki zapłacone wykazuje się natomiast w działalności finansowej, gdyż stanowią one w szczególności element kosztu finansowania.

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych wykazuje się saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez uwzględniania skutków okresowej wyceny środków pieniężnych i ich ekwiwalentów denominowanych w walutach obcych pomniejszone o zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym. Jednocześnie w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w odrębnej pozycji, ujawnia się wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w stosunku do których Grupa posiada ograniczone prawo dysponowania.

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Grupa posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

- inwestycje w innych jednostkach;
- certyfikaty inwestycyjne;
- obligacje;
- instrumenty pochodne
- należności z tytułu dostaw i usług;
- pożyczki udzielone;
- weksle otrzymane;
- kaucje z tytułu umów o budowę (tj. kaucje zatrzymane przez odbiorców usług budowlanych);
- aktywa kontraktowe;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
- inne należności finansowe.

Grupa ujmuje składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wtedy i tylko wtedy, gdy staje się związana postanowieniami umowy instrumentu.

W momencie początkowego ujęcia wszystkie instrumenty finansowe wyceniane są w wartości godziwej.

Aktywa finansowe będące instrumentami dłużnymi są klasyfikowane, jako wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej na podstawie:

- modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz
- charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych.

Instrumenty dłużne wycenia się po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba warunki tj.:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umów, oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Instrument dłużny jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba warunki tj.:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych, oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Wszystkie pozostałe instrumenty dłużne są po początkowym ujęciu wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Niezależnie od powyższego Zarząd może zaklasyfikować aktywo finansowe do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli taka klasyfikacja ogranicza lub eliminuje niespójność w zakresie wyceny lub ujmowania.

Instrumenty pochodne nie objęte rachunkowością zabezpieczeń wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Instrumenty kapitałowe (udziałowe)

Wszystkie aktywa finansowe, które nie są przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej:

- przez inne całkowite dochody lub
- przez wynik finansowy.

Wybór dokonywany jest w odniesieniu do każdego instrumentu oddzielnie.

Instrumenty kapitałowe mogą być wyceniane w wartości godziwej przez inne dochody całkowite, jednak taka klasyfikacja nie może być zmieniana.

Dywidendy otrzymane z tych inwestycji rozpoznawane są w wyniku finansowym, chyba, że stanowią odzyskanie części kosztu początkowego tej inwestycji. Zmiany wartości godziwej ujmuje się w innych całkowitych dochodach, bez możliwości przeklasyfikowania wcześniejszych zysków i strat pomiędzy rachunkiem zysków i strat a innymi całkowitymi dochodami.

Instrumenty kapitałowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Nienotowane instrumenty kapitałowe wycenia się w wartości godziwej, nawet jeśli ich wartość godziwa nie może być wiarygodnie ustalona.

Instrumenty dłużne

MSSF 9 wyróżnia trzy kategorie instrumentów dłużnych: wyceniane według zamortyzowanego kosztu, według wartości godziwej przez inne całkowite dochody i według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja zależy od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od tego, czy umowne przepływy pieniężne to wyłącznie płatności kapitału i odsetek, tzw. test SPPI.

Test SPPI uznawany jest za zdany gdy przepływy pieniężne stanowią wyłącznie kapitał i odsetki. Zgodnie z podstawowymi warunkami umowy kredytowej mogą obejmować wartość pieniądza w czasie, ryzyko kredytowe, ryzyko płynności, koszty administracyjne, marża zysku. Natomiast test uważa się za niezdany gdy ekspozycja nie jest narażona na ryzyka i zmienności niezwiązane z podstawowymi warunkami umowy kredytowej, np. ekspozycja narażona na zmienność cen akcji lub surowców, oprocentowanie aktywa wyrażone mnożnikiem stopy bazowej, obligacje zamienne na akcje po ustalonej cenie odbiegającej od rynkowej.

Składniki aktywów finansowych, które nie przejdą testu przepływów pieniężnych ujmowane są w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Model biznesowy jednostki oznacza sposób, w jaki jednostka zarządza swoimi aktywami finansowymi w celu wypracowywania przepływów pieniężnych oraz tworzenia wartości dla spółki. Model biznesowy jednostki określa, czy przepływy pieniężne będą pochodziły z pobierania umownych przepływów pieniężnych, sprzedaży aktywów finansowych, czy z obu tych źródeł.

Jeżeli instrument finansowy jest utrzymywany w celu pobierania przepływów pieniężnych, może być zaklasyfikowany jako wyceniany według zamortyzowanego kosztu tylko jeżeli dodatkowo spełnia wymóg wyłącznie płatności kapitału i odsetek. Instrumenty dłużne mogą być klasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełniają wymóg wyłącznie płatności kapitału i odsetek (SPPI) i są utrzymywane w portfelu, w którym spółka utrzymuje zarówno aktywa w celu pobierania przepływów pieniężnych, jak i sprzedaje aktywa. Aktywa finansowe nie zawierające przepływów pieniężnych, które pochodzą wyłącznie z płatności kapitału i odsetek (SPPI), muszą być wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zaprzestanie ujmowania aktywa finansowego następuje tylko i wyłącznie gdy:

- a) prawa umowne do przepływów pieniężnych z aktywa finansowego wygasły lub
- b) aktywo finansowe zostało przeniesione i transfer ten kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania (poprzez transfer ryzyk i korzyści wynikających z własności).

W momencie zaprzestania ujmowania w całości składnika aktywów finansowych różnicę pomiędzy wartością księgową a otrzymaną zapłatą (w tym wszelkich nowo uzyskanych aktywów po odliczeniu wszelkich nowo zaciągniętych zobowiązań) ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Aktywo finansowe utraciło wartość z uwagi na ryzyko kredytowe, gdy wystąpiło jedno lub więcej zdarzeń, które mają niekorzystny wpływ na szacowane przyszłe przepływy pieniężne z tego aktywa finansowego. Za obiektywne dowody na utratę wartości aktywa finansowego z uwagi na ryzyko kredytowe uznaje się:

- a) znaczące trudności finansowe po stronie emitenta/odbiorcy
- b) znaczące naruszenie warunków umowy, np. zwlekanie z zapłatą lub brak spłat odsetek lub kapitału
- c) przyznanie pożyczkobiorcy/odbiorcy przez Grupę, ze względów związanych z trudnościami finansowymi pożyczkobiorcy, udogodnienia, którego pożyczkodawca w innym przypadku nie brałby pod uwagę
- d) wysokie prawdopodobieństwo, że pożyczkobiorca/odbiorca/emitent ogłosi upadłość lub przystąpi do innego rodzaju reorganizacji finansowej
- e) zanik aktywnego rynku na dany składnik aktywów finansowych, ze względu na trudną sytuację finansową
- f) zakup lub powstanie aktywa finansowego z dużym dyskontem świadczącym o poniesieniu strat kredytowych.

Pojedyncze oddzielne zdarzenie nie musi jeszcze świadczyć o utracie wartości aktywów, każdy przypadek jest analizowany indywidualnie.

Utrata wartości

Zastosowanie MSSF 9 zasadniczo zmienia podejście do utraty wartości aktywów finansowych poprzez odejście od koncepcji straty poniesionej wynikającej z MSR 39 na rzecz straty oczekiwanej niezależnie od tego czy wystąpiły przesłanki utraty wartości czy nie.

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług oraz kaucji gwarancyjnych Spółka zastosowała dopuszczalny przez MSSF 9 uproszczony model oparty o analizę grupową jednorodnego portfela należności. Model wykorzystuje dane o fakturach wystawionych w ciągu 2-5 lat przed datą analizy w celu stworzenia macierzy odpisów, która ustala współczynniki niewypięnienia zobowiązania dla określonych opóźnień płatności, tj. okresów przeterminowania. Współczynniki niewypięnienia zobowiązania użyte są następnie do obliczenia oczekiwanych strat kredytowych dla całego jednorodnego portfela należności.

Z uwzględnieniem powyższej metodologii kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych wartość należności aktualizowana może być też indywidualnie w przypadku, gdy z indywidualnej oceny Zarządu ryzyko nieściągalności jest znaczące, w szczególności w odniesieniu do:

- należności od kontrahentów postawionych w stan likwidacji lub upadłości,
- należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a wg oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności umownej jest obciążona znaczącym ryzykiem.

W wyniku indywidualnej analizy, gdy mimo znaczącego przeterminowania należności Spółka posiada wiarygodną deklarację płatności kontrahenta, utworzenie odpisu może być wstrzymane.

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalonej przez moduł) lub zewnętrznych ratingów, jeśli są dostępne. Moduł szacuje prawdopodobieństwo niewypięnienia zobowiązania na datę początkowego ujęcia i na datę bilansową. Jest to oparte na porównaniu danych finansowych pożyczkobiorcy na dzień udzielenia pożyczki i na dzień bilansowy oraz uwzględnia dodatkowe informacje wynikające z odpowiedzi na pytania uzupełniające będące częścią modelu. Moduł proponuje klasyfikację ekspozycji do jednego z trzech stopni (1-3) modelu oczekiwanych strat kredytowych. W przypadku klasyfikacji do stopnia 1 lub stopnia 2, moduł oblicza kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w oparciu o: (1) indywidualnie przypisany rating (ustalony na podstawie dostarczonych danych finansowych) oraz rynkowe profile niewypięnienia zobowiązania dla danego ratingu; (2) harmonogram spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz (3) spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

Spółka szacuje też oczekiwane straty kredytowe dotyczące aktywów kontraktowych, przy zastosowaniu współczynnika niewypiętności obliczonego dla należności z pierwszego przedziału przeterminowania.

Ponadto, MSSF 9 „Instrumenty finansowe” zmienił zapis MSR 1 i w związku z tym od 1 stycznia 2018 roku wymagana jest odrębna prezentacja utraty wartości należności w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Przed wydzieleniem pozycja ta prezentowana była jako łączna pozycja w pozostałych kosztach operacyjnych.

Zobowiązania finansowe

Przy początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wykazuje się według kosztu, który jest wartością godziwą otrzymanego za nie wynagrodzenia. Koszty transakcji są ujęte w początkowym ujęciu zobowiązań finansowych (z wyłączeniem zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat). Nie dotyczy to zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej poprzez wynik finansowy.

Po początkowym ujęciu, wszelkie zobowiązania finansowe wycenia się w wartości zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem:

- a) zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat. Zobowiązanie takie, w tym instrumenty pochodne będące zobowiązaniami, wycenia się w wartości godziwej.
- b) zobowiązań finansowych powstających w przypadku, gdy przeniesienie składnika aktywów finansowych nie kwalifikuje do zaprzestania ujmowania lub jest rozliczne z zastosowaniem podejścia opartego na ciągłym zaangażowaniu.

Wycena zobowiązań finansowych wyznaczonych jako składniki zabezpieczone podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

Zaprzestaje się ujmować zobowiązanie finansowe wtedy i tylko wtedy, gdy zobowiązanie wygasło to znaczy, gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł termin jego dochodzenia.

WARTOŚĆ FIRMY

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

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Spółki generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. Jeśli wartość odzyskiwalna jednostki generującej przepływy pieniężne jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie

3.2. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie 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.

W celu stwierdzenia czy Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką przeprowadza się szczegółową analizę faktów i okoliczności wskazujących na występowanie kontroli. W szczególności rozpatruje się następujące elementy:

- sprawowanie władzy nad jednostką – gdzie władza rozumiana jest jako posiadanie przez Grupę aktualnie istniejących i istotnych praw dających jej możliwość bieżącego kierowania odpowiednią działalnością jednostki tj. taką, która ma istotny wpływ na zwroty generowane przez tę jednostkę, np. sprzedaż i zakup dóbr i usług, zarządzanie aktywami finansowymi, nabywanie lub zbywanie aktywów, działania związane z finansowaniem;
- ekspozycja na lub prawo do zmiennych zwrotów wynikających z inwestycji – zmienne zwroty to takie, które nie są stałe i mogą ulegać zmianom w efekcie działań jednostki będącej przedmiotem inwestycji, np. dywidendy, odsetki, opłaty za usługi, zmiany w wartości godziwej inwestycji, korzyści podatkowe;
- możliwość wykorzystania sprawowanej przez Grupę władzy celem wywarcia wpływu na wysokość zwrotów z inwestycji – należy rozważyć m.in. czy Grupa ma praktyczną możliwość wykonywania swoich praw i czy odniesie korzyść z wykonywania tych praw.

Jednoczesne występowanie powyższych elementów identyfikuje kontrolę Grupy nad inną jednostką, a tym samym występowanie relacji jednostka dominująca (jednostka sprawująca kontrolę) – jednostka zależna (jednostka podlegająca kontroli). Brak spełnienia któregośkolwiek z powyższych kryteriów powoduje, iż nie można mówić o występowaniu kontroli.

Jednostki zależne konsolidowane są metodą pełną od dnia przejęcia nad nimi kontroli, zaprzestaje się stosowania tej metody 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, wobec braku szczegółowych regulacji w MSR/MSSF, ujmuje się w sprawozdaniu jednostkowym jednostki dominującej bezwynikowo, a ewentualną różnicę z wyceny wymienianych udziałów odnosi się na kapitał rezerwowy z wymiany udziałów.

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.

Udziały niedające kontroli to kapitał jednostek zależnych, który nie jest przyporządkowany, bezpośrednio lub pośrednio, jednostce dominującej.

Udziały te prezentuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy w ramach kapitału własnego (oddzielnie od kapitału własnego właścicieli jednostki dominującej) w pozycji *Udziały niesprawujące kontroli*.

Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi, które nie powodują utraty kontroli, wykazuje się jako transakcje kapitałowe. Różnicę pomiędzy wartością godziwą przekazanego wynagrodzenia a nabytymi udziałami w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej wykazuje się w kapitale własnym w pozycji *Zyski zatrzymane*. W analogiczny sposób ustala się zyski lub straty ze zbycia udziałów niekontrolujących; te zyski lub straty również wykazuje się w kapitale własnym w pozycji *Zyski zatrzymane*.

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

3.3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2018		stan na dzień 31.12.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	224 872 954,35	52 296 035,90	220 294 415,76	52 816 997,71
Aktywa obrotowe	731 357 703,32	170 083 186,82	782 289 057,98	187 558 814,16
Aktywa razem	956 230 657,67	222 379 222,72	1 002 583 473,74	240 375 811,87
Kapitał własny	263 655 724,20	61 315 284,70	257 604 362,25	61 762 296,45
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	692 574 933,47	161 063 938,02	744 979 111,49	178 613 515,43
Pasywa razem	956 230 657,67	222 379 222,72	1 002 583 473,74	240 375 811,87

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2018 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,30 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2017 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1709 PLN/EUR.

3.3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	za okres 01.01.-31.12.2018r.		za okres 01.01.-31.12.2017r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 658 622 328,70	388 718 350,25	1 629 284 692,51	383 839 774,90
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 562 507 813,65	366 192 742,66	1 525 885 771,64	359 480 239,27
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	96 114 515,05	22 525 607,60	103 398 920,87	24 359 535,63
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34 781 425,15	8 151 450,74	23 622 803,31	5 565 246,85
Zysk (strata) brutto	37 368 636,42	8 757 795,22	40 949 583,48	9 647 226,77
Zysk (strata) netto	27 564 425,30	6 460 058,90	26 584 054,22	6 262 881,76
Całkowite dochody ogółem	24 978 492,12	5 854 013,95	40 379 441,16	9 512 908,13

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 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 4,2669 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 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 4,2447 PLN/EUR.

3.3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2018		stan na dzień 31.12.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-111 037 138,34	-26 022 906,17	-111 037 138,34	-26 022 906,17
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-17 951 611,75	-4 207 178,92	-17 951 611,75	-4 207 178,92
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	18 460 356,37	4 326 409,42	18 460 356,37	4 326 409,42
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-110 528 393,72	-25 903 675,67	-110 528 393,72	-25 903 675,67
F. Środki pieniężne na początek okresu	166 570 192,17	39 936 270,87	166 570 192,17	39 936 270,87
G. Środki pieniężne na koniec okresu	56 041 798,45	13 032 976,38	56 041 798,45	13 032 976,38

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2018 r.-31.12.2018 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2669 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2017 roku, tj. kurs 4,1709 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2018 roku, tj. kurs 4,30 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2017 r.-31.12.2017 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2447 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 grudnia 2017 roku, tj. kurs 4,1709 PLN/EUR.

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Ryzyko walutowe

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

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

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2019r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Grupa szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 6,7 mln EUR (25 mln EUR w roku 2018), 26 mln SEK (93 mln w roku 2018) oraz 248 mln NOK (320 mln NOK w roku 2018).

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2019	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2018
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 1.085.400 PLN	+ 4.050.000 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK	+ 421.200 PLN	+ 1.506.600 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 4.017.600 PLN	+ 5.184.000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 1.085.400 PLN	- 4.050.000 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK	- 421.200 PLN	- 1.506.600 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	- 4.017.600 PLN	- 5.184.000 PLN

Niektóre z pozycji aktywów i pasywów Grupy wyrażone są w walucie obcej a następnie przeliczone na złoty polski wg średniego kursu NBP obowiązującego w dniu wyceny. Wartość bilansowa aktywów oraz pasywów - Grupy o istotnej wartości określona w walutach obcych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

Aktywa	31.12.2018	31.12.2017
EUR	21 642 065,86	17 540 444,69
- aktywa trwałe	4 808 633,53	5 795 779,32
- zapasy	55 027,10	28 990,81
- należności	12 997 071,07	9 232 718,65
- środki pieniężne	3 781 334,16	2 252 814,89
- pozostałe	-	230 141,02
NOK	46 480 041,01	88 228 574,49
- aktywa trwałe	2 375 240,88	120 972,20
- zapasy	97 688,52	81 503,92
- należności (w tym udzielone pożyczki)	20 735 107,85	51 795 138,93
- środki pieniężne	23 272 003,76	35 302 125,21
- pozostałe	-	928 834,23
SEK	1 852 614,67	3 114 468,76
- aktywa trwałe	404 104,04	202 200,00
- zapasy	689 507,34	395 867,17
- należności	476 382,73	116 851,99
- środki pieniężne	282 620,56	2 117 727,81
- pozostałe	-	281 821,79

Pasywa	31.12.2018	31.12.2017
EUR	8 736 646,23	7 601 091,49
- zobowiązania	4 949 951,56	4 868 123,98
- rezerwy na zob. i RMB	3 786 694,67	2 732 967,51
NOK	42 178 309,40	115 468 857,88
- zobowiązania	41 078 073,19	107 668 046,95
- rezerwy na zob. i RMB	1 100 236,21	7 800 810,93
SEK	329 252,00	2 990 778,72
- zobowiązania	329 252,00	2 990 778,72

Biorąc pod uwagę powyższe wartości aktywów i pasywów Grupy wyrażonych w walutach obcych, wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany kursów walut prezentuje się następująco:

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2019	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2018
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 2.090.678 PLN	+ 1.610.175 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK	+ 24.678 PLN	+ 2.004 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 69.688 PLN	- 441.293 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 2.090.678 PLN	- 1.610.175 PLN
	- 0,02 PLN/SEK	- 24.678 PLN	- 2.004 PLN
	- 0,02 PLN/NOK	- 69.688 PLN	+ 441.293 PLN

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

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

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 145 mln NOK (95 mln NOK oraz 16,1 mln EUR na dzień 31 grudnia 2017r.).

Mając na uwadze powyższe wartości kontraktów terminowych, wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany kursów walut (przekładające się na zmianę wartości kontraktów terminowych) prezentuje się następująco:

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2019	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2018
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	0 PLN	- 2.608.200 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	- 2.349.000 PLN	- 1.539.000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	0 PLN	+ 2.608.200 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 2.349.000 PLN	+ 1.539.000 PLN

Podsumowując zmiany wartości przyszłych przychodów, zmiany wartości aktywów i pasywów oraz zmiany wartości instrumentów zabezpieczających w związku ze zmianą kursów walutowych, łączną wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany kursów walutowych przedstawia poniższa tabela:

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2019	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2018
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 3.176.078 PLN	+ 3.051.975 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK	+ 445.878 PLN	+ 1.508.603 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 1.738.288 PLN	+ 3.203.707 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 3.176.078 PLN	- 3.051.975 PLN
	- 0,02 PLN/SEK	- 445.878 PLN	- 1.508.603 PLN
	- 0,02 PLN/NOK	- 1.738.288 PLN	- 3.203.707 PLN

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu, wyemitowanych obligacji oraz lokat bankowych. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

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

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

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych podmiot dominujący w Grupie zawarł transakcję typu IRS zabezpieczającą spłatę odsetek od wyemitowanych trzyletnich obligacji własnych, których termin zapadalności przypada na lipiec 2019r.

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały istotnego wpływu na wyniki roku 2019. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 12,5% sumy bilansowej i do końca roku 2019 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

Jednocześnie spółki Grupy udzielają pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR 6M powiększone o stosowną marżę (w przypadku pożyczek w Polsce). Pożyczki te również narażone są na zmianę stóp procentowych. W przypadku pożyczek udzielanych w Norwegii spółkom stowarzyszonym oprocentowanie jest stałe (uzależnione od stopy NIBOR w dniu podpisania pożyczki), w związku z czym pożyczki te nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Wielkości oprocentowanych pasywów i aktywów narażonych na ryzyko zmiany stóp procentowych przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	35 869 201	9 751 800
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	89 422 190	51 743 061
Środki pieniężne	56 182 453	165 349 494
RAZEM	181 473 844	226 844 355

Wskazane powyżej dane dotyczące kredytów bankowych, obligacji oraz leasingu finansowego narażonych na ryzyko zmiany stóp procentowych nie obejmują obligacji serii D wyemitowanych przez UNIBEP S.A. od których odsetki zostały zabezpieczone wspomnianą wcześniej transakcją typu IRS. W związku z tym ryzyko zmiany stopy procentowej dla tej części pasywów nie występuje.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2018r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5/+0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej.

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2019	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2018
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 289 831 PLN	+/- 78 990 PLN
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 724 320 PLN	+/- 419 119 PLN
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 227 539 PLN	+/- 669 665 PLN

Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Grupy, które są narażone na ryzyko kredytowe są przede wszystkim środki pieniężne przechowywane na rachunkach lub lokatach bankowych, pożyczki udzielone podmiotom zewnętrznym a także należności z tytułu dostaw i usług.

Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Spółka podejmuje współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym. Jednocześnie spółki Grupy podejmują działania w celu rozproszenia środków pieniężnych w taki sposób, aby znaczna ich ilość nie było ulokowana tylko w jednej instytucji finansowej. Środki pieniężne na rachunki bankowe prowadzone poza granicami Polski wysyłane są tylko w takiej wysokości, aby zabezpieczyć najbliższe płatności, które realizowane są z tych rachunków.

Grupa udzielając pożyczek podmiotom zewnętrznym kieruje się generalną zasadą, że mogą one być udzielone wyłącznie w związku z projektami realizowanymi przez Grupę. W przypadku udzielania pożyczek podmiotom

niepowiązanych odbywa się to wyłącznie w związku z realizowanymi projektami, gdy projekty te mają zabezpieczone finansowanie oraz gdy pożyczki mają przynajmniej 100% pokrycie w ustanowionych zabezpieczeniach.

Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. Większość obecnych kontraktów realizowanych jest dla partnerów sprawdzonych i wiarygodnych (kolejne umowy). W przypadku wątpliwości odnośnie zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń (finansowych lub majątkowych). Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. Nie jest wykluczone jednak, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe Spółki.

Ekspozycję Grupy na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
	PLN	PLN
Środki pieniężne	56 182 453	165 349 494
Należności od kontrahentów	297 851 020	282 600 690
Pożyczki udzielone	36 336 301	16 319 691
RAZEM	390 369 774	464 269 875

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2018 na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 56 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Grupy. Odpowiednie służby w Grupie prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2018r. Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- PKO BP S.A. w wysokości 15 mln zł (w całości niewykorzystany) ważny do września 2019 roku,
- BGŻ BNP Paribas S.A. (poprzednio Raiffeisen Bank Polska S.A.) w wysokości 10 mln PLN (w całości niewykorzystany) ważny do września 2019 roku,
- Santander Bank Polska S.A. w wysokości 10 mln PLN (w całości niewykorzystany) ważny do września 2019 roku,
- mBank S.A. w wysokości 10 mln PLN (w całości niewykorzystany) ważny do lutego 2019 roku,
- BGŻ BNP Paribas S.A. w wysokości 10 mln zł (w całości niewykorzystany) ważny do marca 2019 roku,
- BGK S.A. w kwocie 30 mln zł (w całości niewykorzystany) ważny do listopada 2019r.
- ING Bank Śląski S.A. w kwocie 5 mln zł (wykorzystany w wysokości 4,5 mln zł) ważny do czerwca 2019r.
- Santander Bank Polska S.A. w kwocie 8 mln zł (wykorzystany w wysokości 4,2 mln zł) ważny do marca 2019r.
- mBank S.A. w wysokości 3 mln zł (wykorzystany w wysokości 0,5 mln zł) do czerwca 2019r.

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

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

Grupa stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego. Ponadto w umowach o wykonanie określonych prac budowlanych lub drogowych zawsze stara się ustanowić zabezpieczenia należytego wykonania umów oraz usunięcia wad usterek w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych a nie w postaci zatrzymanej przez inwestorów

gotówki własnej. Jest to możliwe dzięki szerokiemu dostępowi Grupy do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych. Na dzień 31 grudnia 2018r. Grupa posiadała takie limity w łącznej wysokości 654,5 mln zł. Ich wykorzystanie wyniosło 70%, tj. 463 mln zł. Jednocześnie w umowach z podwykonawcami, w miarę możliwości, tworzy się zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne oraz długoterminowe kredyty bankowe zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych (od 2015 roku również na rynku norweskim). Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych Grupy oraz z kredytów bankowych. Ponadto spółka dominująca w Grupie wyemitowała obligacje własne o wartości nominalnej 60 mln zł. 30 mln zł przypada na serię D z datą wykupu określoną na lipiec 2019. Pozostałe 30 mln zł dotyczy serii E z datą wykupu przypadającą na czerwiec 2021 r.

Biorąc pod uwagę podejmowane i opisane powyżej działania, kondycję finansową Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać jako znikome.

Wiekowanie zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2018r. przedstawia poniższa tabela (dane w PLN):

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 2 d 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	150 626 405	81 094 825	2 744 701	639 759	235 105 691
- kaucje z tyt. Umów o budowę	22 186 162	12 629 970	12 137 482	48 744 916	95 698 530
- zobowiązania z tyt. leasingów	344 668	694 764	3 000 564	7 568 259	11 608 254
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek (z wyjątkiem kredytów w rach. bież.)	561 268	1 113 193	4 964 562	33 687 005	40 326 027
- zobowiązania z tyt. Obligacji	645 000	-	32 235 000	32 385 000	65 265 000
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)	82 029 027	50 311 780	151 995 142	189 734 117	474 070 067
RAZEM	256 392 529	145 844 533	207 077 451	312 759 055	922 073 569

Zarządzanie kapitałem

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

Grupy zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, spółki Grupy mogą dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2018 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)	2018-12-31		2017-12-31	
	Grupa	Jednostka	Grupa	Jednostka
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	119 422 190,20	92 450 861,90	81 743 061	70 593 366
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	422 019 808,40	377 947 934,98	446 994 731	412 671 908
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56 182 453,01	43 571 289,15	165 349 494	68 447 868
Zadłużenie netto	485 259 545,59	426 827 507,73	363 388 298	414 817 406
Kapitał własny	263 655 724,20	204 812 806,89	257 604 362	216 244 808
Kapitał i zadłużenie netto	748 915 269,79	631 640 314,62	620 992 660	631 062 214
	64,79%	67,57%	58,52%	65,73%

5. Instrumenty finansowe

WARTOŚĆ BILANSOWA

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań:

Stan na dzień 31-12-2018r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Klasy instrumentów finansowych						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	258 150,00	-	-	-	258 150,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	88 884 922,50	-	-	-95 698 529,89	-	-6 813 607,39
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	227 999 708,95	-	-	-	-	227 999 708,95
Pożyczki udzielone	36 336 301,11	-	-	-	-	36 336 301,11
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-45 962,27	-	-	-45 962,27
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	32 490,13	-	-	3 744 000,00	3 776 490,13
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56 182 453,01	-	-	-	-	56 182 453,01
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-119 376 227,93	-	-119 376 227,93
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-235 105 690,50	-	-235 105 690,50
	409 403 385,57	290 640,13	-45 962,27	-450 180 448,32	3 744 000,00	-36 788 384,89

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2017r.

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Klasy instrumentów finansowych							
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	258 150,00	-	-	-	-	-	258 150,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	96 233 620,47	-	-	-88 981 346,09	7 252 274,38
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	206 027 984,03	-	-	-	206 027 984,03
Pożyczki udzielone	-	-	16 319 690,95	-	-	-	16 319 690,95
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-	-25 929,39	-	-25 929,39
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	6 736 499,96	-	170 022,00	-	-	6 906 521,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	165 349 493,62	-	-	-	165 349 493,62
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-	-81 717 131,82	-81 717 131,82
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-	-342 674 233,69	-342 674 233,69
	258 150,00	6 736 499,96	483 930 789,07	170 022,00	-25 929,39	-513 372 711,60	-22 303 179,96

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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.

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

Za okres od 01-01-2018 do 31-12-2018

	Aktywa finansowe wyceniane według zamorzywanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamorzywane go kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	2 295 872,10	- 20 032,88	-1 826 230,60	449 608,62
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	822 167,22	-	1 338 528,14	2 160 695,36
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-11 339 933,37	-	-	- 11 339 933,37
Zyski / straty ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	-	-193 609,06	-	- 193 609,06
Ogółem	- 8 221 894,05	-213 641,94	- 487 702,46	-8 923 238,45

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -9 505 792,54
- kaucje z tytułu umów o budowę -445 772,83
- pożyczki -1 388 368,00

Za okres od 01-01-2017 do 31-12-2017

	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamorzywane go kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	2 176 837,33	-	-5 096 618,59	-2 919 781,26
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	4 334 171,20	-	-7 068 759,42	-2 734 588,22
Rozwiązanie / utworzenie odpisów aktualizujących *	11 349 020,83	-	-	11 349 020,83
Zyski / straty z tytułu wyceny	-1 551 484,42	-23 970,92	1 649 724,45	74 269,11
Zyski / straty ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	-	-23 487,72	-	-23 487,72
Ogółem	16 308 544,94	-47 458,64	-10 515 653,56	5 745 432,74

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności 10 228 062,48
- kaucje z tytułu umów o budowę 1 120 958,35

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01-01-2018 do 31-12-2018

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	Poziom 2	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	3 776 490,13	3 776 490,13
Razem	3 776 490,13	3 776 490,13

Za okres od 01-01-2017 do 31-12-2017

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	Poziom 2	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	6 906 521,96	6 906 521,96
Razem	6 906 521,96	6 906 521,96

Za okres od 01-01-2018 do 31-12-2018

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	Poziom 2	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	45 962,27	45 962,27
Razem	45 962,27	45 962,27

Za okres od 01-01-2017 do 31-12-2017

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	Poziom 2	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	25 929,39	25 929,39
Razem	25 929,39	25 929,39

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
wyceniane w rachunkowość zabezpieczeń		
Forward	3 776 490,13	6 906 521,96
RAZEM:	3 776 490,13	6 906 521,96

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
wyceniane przez wynik finansowy		
IRS	45 962,27	25 929,39
RAZEM:	45 962,27	25 929,39

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 145 mln NOK (95 mln NOK oraz 16,1 mln EUR na dzień 31 grudnia 2017r.) Okresy spodziewanych wpływów związanych z posiadanymi zabezpieczeniami zawiera poniższa tabela (podane kwoty w tys.):

Zabezpieczona waluta/termin	IVQ 2019	RAZEM
NOK	145 000	145 000

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u i opcji wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
poniżej 1 roku	2 088 793,69	6 906 521,96
od 1 do 3 lat	1 687 696,44	-
RAZEM:	3 776 490,13	6 906 521,96

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u i transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
poniżej 1 roku	45 962,27	-
od 1 do 3 lat	-	25 929,39
RAZEM:	45 962,27	25 929,39

Wpływ instrumentów pochodnych i transakcji zabezpieczających na pozycje sprawozdania z wyniku oraz na sprawozdanie z całkowitych dochodów przedstawiono poniżej:

Sprawozdanie z wyniku	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Przychody ze sprzedaży	4 416 580,00	-
Przychody i koszty finansowe:	-351 173,81	8 734 124,45
Z tytułu realizacji instrumentów pochodnych	-193 609,06	9 779 720,00
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	-157 564,75	-1 045 595,55
Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu	4 065 406,19	8 734 124,45
Sprawozdanie z całkowitych dochodów w części dotyczącej pozostałych całkowitych dochodów		
Wpływ transakcji zabezpieczających:	-2 992 499,96	17 391 930,00
Wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	377 940,04	31 626 230,17
Reklasyfikacja do przychodów finansowych w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	-	-14 234 300,17
Reklasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	-3 370 440,00	-
ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY	1 072 906,23	26 126 054,45

6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Środki trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Grunty	7 327 985,11	7 346 916,91
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	55 012 813,66	39 334 919,97
Urządzenia techniczne i maszyny	18 257 018,52	19 538 781,40
Środki transportu	7 274 550,56	8 033 796,75
Inne środki trwałe	5 168 444,03	2 803 235,97
Środki trwałe w budowie	874 657,54	10 028 188,11
Środki trwałe	93 915 469,42	87 085 839,11

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Zmiana stanu środków trwałych:

Za okres 01.01.2018 - 31.12.2018 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2018 r.	7 436 842,90	51 066 622,41	44 316 740,64	19 679 598,20	7 086 719,73	10 028 188,11	139 614 711,99
Zwiększenia	-	17 299 683,44	3 218 187,81	2 073 126,73	3 298 901,35	10 489 440,01	36 379 339,34
- zakup	-	17 156,61	1 118 087,86	222 639,52	634 811,19	10 489 440,01	12 482 135,19
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	17 282 526,83	1 851 539,95	-	508 903,80	-	19 642 970,58
- leasing	-	-	248 560,00	1 850 487,21	2 155 186,36	-	4 254 233,57
Zmniejszenia	-	-	719 803,17	2 330 774,63	214 437,90	19 642 970,58	22 907 986,28
- sprzedaż	-	-	545 407,51	2 049 456,38	95 426,16	-	2 690 290,05
- likwidacja i inne	-	-	174 395,66	281 318,25	119 011,74	-	574 725,65
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	19 642 970,58	19 642 970,58
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2018 r.	7 436 842,90	68 366 305,85	46 815 125,28	19 421 950,30	10 171 183,18	874 657,54	153 086 065,05
UMORZENIE 01.01.2018 r.	89 925,99	11 731 702,44	24 744 842,24	11 641 141,45	4 283 483,76	-	52 491 095,88
Umorzenie za okres	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	18 931,80	1 621 789,75	4 530 710,97	2 691 818,54	952 568,94	-	9 815 820,00
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 621 789,75	4 530 710,97	2 691 818,54	952 568,94	-	9 815 820,00
Zmniejszenia:	-	-	717 446,45	2 185 560,25	233 313,55	-	3 136 320,25
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	717 446,45	2 185 560,25	233 313,55	-	3 136 320,25
UMORZENIE 31.12.2018 r.	108 857,79	13 353 492,19	28 558 106,76	12 147 399,74	5 002 739,15	-	59 170 595,63
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2018 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2018 r.	-	-	-	-	-	-	-
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2018 r.	7 346 916,91	39 334 919,97	19 538 781,40	8 033 796,75	2 803 235,97	10 028 188,11	87 085 839,11
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2018 r.	7 327 985,11	55 012 813,66	18 257 018,52	7 274 550,56	5 168 444,03	874 657,54	93 915 469,42

Za okres 01.01.2017 - 31.12.2017 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2017r.	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	152 857,05	1 680 543,33	2 663 989,06	3 186 741,23	839 263,80	11 517 735,42	20 041 129,89
- zakup	113 159,00	34 647,00	893 485,85	71 949,34	657 174,99	11 517 735,42	13 288 151,60
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	39 698,05	1 104 846,92	126 010,56	55 015,99	82 759,91	-	1 408 331,43
- leasing	-	-	1 644 492,65	3 059 775,90	99 328,90	-	4 803 597,45
- inne	-	541 049,41	-	-	-	-	541 049,41
Zmniejszenia	-	-	2 123 094,07	2 046 161,79	127 815,24	1 958 157,90	6 255 229,00
- sprzedaż	-	-	2 092 542,33	1 833 919,10	10 383,00	-	3 936 844,43
- likwidacja i inne	-	-	30 551,74	212 242,69	117 432,24	8 777,06	369 003,73
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	1 949 380,84	1 949 380,84
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2017 r.	7 436 842,90	51 066 622,41	44 316 740,64	19 679 598,20	7 086 719,73	10 028 188,11	139 614 711,99
UMORZENIE 01.01.2017r.	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	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	18 931,80	1 560 456,32	4 333 281,53	2 356 362,76	810 108,20	-	9 079 140,61
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 560 456,32	4 333 281,53	2 356 362,76	810 108,20	-	9 079 140,61
Zmniejszenia:	-	-	1 908 478,48	1 965 493,33	68 533,54	-	3 942 505,35
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	1 908 478,48	1 965 493,33	68 533,54	-	3 942 505,35
UMORZENIE 31.12.2017 r.	89 925,99	11 731 702,44	24 744 842,24	11 641 141,45	4 283 483,76	-	52 491 095,88
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2017 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2017 r.	-	-	-	-	-	-	-
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
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2017 r.	7 346 916,91	39 334 919,97	19 538 781,40	8 033 796,75	2 803 235,97	10 028 188,11	87 085 839,11

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	8 340 750,52	8 058 485,36
- budownictwo kubaturowe	1 128 336,69	988 767,62
- infrastruktura	4 974 102,04	4 677 863,34
- działalność developerska	121 239,65	210 099,85
- budownictwo modułowe	2 117 072,14	2 181 754,55
Koszty sprzedaży	21 140,79	21 888,16
Koszty ogólnego zarządu	1 336 121,49	955 069,36
RAZEM	9 698 012,80	9 035 442,88

Jednostki Grupy jako leasingobiorcy używają na podstawie umów leasingu finansowego następujące środki trwałe:

Na dzień 31.12.2018

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	9 597 442,81	4 452 219,85
Środki transportu	11 188 370,25	6 130 405,87
Inne środki trwałe	2 492 761,46	2 333 327,76
RAZEM	23 278 574,52	12 915 953,48

Na dzień 31.12.2017

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	9 658 782,81	6 033 256,51
Środki transportu	10 622 530,90	6 870 203,83
Inne środki trwałe	424 991,20	291 209,41
RAZEM	20 706 304,91	13 194 669,75

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Własne	80 999 515,94	73 891 169,36
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	12 915 953,48	13 194 669,75
- umowy leasingu	12 915 953,48	13 194 669,75
RAZEM	93 915 469,42	87 085 839,11

Na dzień 31.12.2018 r. na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 48 541 636,09 zł. Zabezpieczenie w wartości 60 400 000 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów i gwarancji. Na dzień 31.12.2018 wykorzystanie kredytów wyniosło 13 292 548,01 zł, wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 44 635 93,33 zł.

Na dzień 31.12.2017r. na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 34 891 636, 09 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów i gwarancji do wysokości 17 550 000,00 zł oraz zabezpieczenia spłaty zobowiązań za przekształcenie wieczystego użytkowania. Na dzień 31.12.2017 wykorzystanie kredytów wyniosło 3 560 457,92 zł, natomiast zobowiązanie z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania 729 809,34 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 11 212 331,88 zł.

Na dzień 31.12.2018r. zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych wyniosły 67 tys. zł.

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

- za rok zakończony 31-12-2018 - 17 738,15 zł
- za rok zakończony 31-12-2017 - 56 101,93 zł

6.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Koszty zakończonych prac rozwojowych	51 974,26	117 407,93
Wartość firmy	15 747 474,94	15 747 474,94
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 994 001,42	2 826 753,71
- oprogramowanie komputerowe	2 736 746,21	2 518 787,30
- inne wartości niematerialne w tym licencje	257 255,21	307 966,41
Prawo wieczystego użytkowanie gruntów	2 741 542,51	2 905 274,91
Wartości niematerialne w budowie	5 558 800,53	1 533 843,05
Wartości niematerialne	27 093 793,66	23 130 754,54

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Zmiana stanu wartości niematerialnych:

Za okres 01.01.2018 - 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowania komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Prawo wieczyste	Wartości niematerialne w budowie	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2018 r.	435 615,23	15 747 474,94	4 486 684,89	895 060,77	4 475 543,09	1 533 843,05	27 574 221,97
Zwiększenia	-	-	758 350,29	46 273,15	-	4 560 963,23	5 365 586,67
- zakup	-	-	222 344,54	46 273,15	-	4 560 963,23	4 829 580,92
- przyjęcie z WN w budowie	-	-	536 005,75	-	-	-	536 005,75
Zmniejszenia	-	-	-	1 762,00	-	536 005,75	537 767,75
- likwidacja	-	-	-	1 762,00	-	-	1 762,00
- przekazanie z WN w budowie	-	-	-	-	-	536 005,75	536 005,75
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2018 r.	435 615,23	15 747 474,94	5 245 035,18	939 571,92	4 475 543,09	5 558 800,53	32 402 040,89
UMORZENIE 01.01.2018 r.	318 207,30	-	1 967 897,59	587 094,36	1 570 268,18	-	4 443 467,43
Umorzenie za okres	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	65 433,67	-	540 391,38	96 984,35	163 732,40	-	866 541,80
inne	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja bieżąca	65 433,67	-	540 391,38	96 984,35	163 732,40	-	866 541,80
Zmniejszenia:	-	-	-	1 762,00	-	-	1 762,00
- umorzenie zlikwidowanych	-	-	-	1 762,00	-	-	1 762,00
UMORZENIE 31.12.2018 r.	383 640,97	-	2 508 288,97	682 316,71	1 734 000,58	-	5 308 247,23
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2018 r.	117 407,93	15 747 474,94	2 518 787,30	307 966,41	2 905 274,91	1 533 843,05	23 130 754,54
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2018 r.	51 974,26	15 747 474,94	2 736 746,21	257 255,21	2 741 542,51	5 558 800,53	27 093 793,66

Za okres 01.01.2017 - 31.12.2017 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Prawo wieczyste	Wartości niematerialne w budowie	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2017 r.	435 615,23	15 765 857,21	4 076 328,15	824 273,17	3 833 847,02	130 824,76	25 066 745,54
Zwiększenia	-	-	422 417,26	70 787,60	641 696,07	1 787 459,15	2 922 360,08
- zakup	-	-	322 667,26	70 787,60	641 696,07	1 787 459,15	2 822 610,08
- przyjęcie z WN w budowie	-	-	99 750,00	-	-	-	99 750,00
Zmniejszenia	-	18 382,27	12 060,52	-	-	384 440,86	414 883,65
- likwidacja	-	-	12 060,52	-	-	-	12 060,52
- przekazanie z WN w budowie	-	-	-	-	-	384 440,86	384 440,86
- inne korekty	-	18 382,27	-	-	-	-	18 382,27
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2017 r.	435 615,23	15 747 474,94	4 486 684,89	895 060,77	4 475 543,09	1 533 843,05	27 574 221,97
UMORZENIE 01.01.2017 r.	232 925,22	-	1 508 957,39	497 673,20	1 407 261,59	-	3 646 817,40
Umorzenie za okres	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	85 282,08	-	471 000,72	89 421,16	163 006,59	-	808 710,55
- amortyzacja bieżąca	85 282,08	-	471 000,72	89 421,16	163 006,59	-	808 710,55
Zmniejszenia	-	-	12 060,52	-	-	-	12 060,52
- umorzenie zlikwidowanych	-	-	12 060,52	-	-	-	12 060,52
UMORZENIE 31.12.2017 r.	318 207,30	-	1 967 897,59	587 094,36	1 570 268,18	-	4 443 467,43
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2017 r.	202 690,01	15 765 857,21	2 567 370,76	326 599,97	2 426 585,43	130 824,76	21 419 928,14
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2017 r.	117 407,93	15 747 474,94	2 518 787,30	307 966,41	2 905 274,91	1 533 843,05	23 130 754,54

Prace rozwojowe dotyczące nowych produktów, Spółki Grupy wytworzyły we własnym zakresie. Amortyzacja wartości niematerialnych i prawa wieczystego została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	281 890,11	297 556,24
Koszty ogólnego zarządu	550 344,27	499 472,03
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	832 234,38	797 028,27

Struktura własnościowa wartości niematerialnych i prawa wieczystego:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Własne	24 352 251,15	20 225 479,63
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	2 741 542,51	2 905 274,91
Razem struktura własności wartości niematerialnych	27 093 793,66	23 130 754,54

Na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz 31 grudnia 2017 r. jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze praworzeczym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2018 są wartości firm powstałe w wyniku nabycia:

- spółek zwanych obecnie Oddział Infrastruktury UNIBEP Spółki Akcyjnej w Łomży w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88 zł i 3 674 932,90 zł
- firmy drogowo-mostowej Budrex-Kobi Sp. z o.o.
- spółki Monday Development S.A. oraz kilku innych spółek developerskich na rynku poznańskim
- spółki developerskiej MPB Marywińska Sp. z o.o.
- znak firmowy rozpoznany w wyniku przejęcia kontroli nad Monday Development S.A.

Ponadto w 2018 roku istotnym składnikiem wartości niematerialnych są nakłady na będący w trakcie realizacji projekt badawczo - rozwojowych pn.: „Budynek zeroenergetyczny” w kwocie 4 342 706,05 zł.

Oddział Infrastruktury UNIBEP S.A. – wartość firmy na dzień 31.12.2018r. 5 628 983,78 zł.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firm przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 8,55%. Analizy te zostały oparte o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Prognozy zatwierdzone przez kierownictwo spółki obejmują okres 2019-2023. Uwzględniają one planowane wyniki finansowe w okresie, jak również założenia odnośnie wydatków inwestycyjnych oraz obecne sytuacje spółki, posiadany portfel zamówień, aktualne moce produkcyjne i zasoby kadrowe. Dodatkowo biorą pod uwagę aktualną i prognozowaną sytuację rynkową, możliwości firm oraz szanse związane z pozyskaniem do realizacji nowych kontraktów. Spółki dokonały analiz potencjalnych zamówień, jakie oferuje rynek inwestycji infrastrukturalnych.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonych przez Spółkę testu na utratę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2018 roku na kwotę 31 902 tys. zł.

Spółki developerskie na rynku poznańskim – wartość firmy na dzień 31.12.2018r. 4 328 970,54 zł. oraz znak firmowy w kwocie 4 372 372,00zł.

Zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła test na utratę wartości powstałych na dzień nabycia wartości firmy spółki Monday Development S.A., Monday Sołacz sp. z o.o., Monday Palacza sp. z o.o.. Dokonując testu na utratę wartości został określony ośrodek wypracowujący środki pieniężne (CGU Poznań). Wycena wartości CGU Poznań została przeprowadzona na bazie przepływów pieniężnych generowanych przez projekty deweloperskie planowane do realizacji na rynku poznańskim przez takie podmioty jak: Monday Development S.A., Monday Sołacz sp. z o.o., Monday Palacza sp. z o.o. Sp. K., Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.K., Bukowska 18 Monday Palacza sp. z o.o. SK, Zielony Sołacz Tarasy Monday Palacza sp. z o.o. sp. k., Monday Kosmonautów MP sp. z o.o. sp. k., Wiepofama Development sp. z o.o. SK. Monday Development S.A. planuje prowadzić nowe projekty deweloperskie w formie spółek celowych. CGU Poznań stanowi zespół aktywów należących do Grupy Unidevelopment, zawierający również Aktywa Niematerialne, które odpowiadają za działalność prowadzoną na terenie Poznania. Wycena CGU Poznań została przeprowadzona metodą

dochodową zdyskontowanych przepływów pieniężnych opartą o projekcje finansowe na lata 2019-2023. Na podstawie uzyskanych danych dokonano porównania wartości bilansowej z wartością odzyskiwalną ośrodka generującego środki pieniężne. Nie stwierdzono przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów.

Łączna wartość firmy podlegająca testowi na utratę wartości	4 328 970,54
Znak towarowy przypisany do ośrodka wypracowującego środki pieniężne	4 372 372,00
Wartość rezydualna	48 120 000,00
Wartość rynkowa kapitałów własnych	55 609 000,00

Osiedle Marywilka Sp. z o.o. – wartość firmy na dzień 31.12.2018 r. 357.101,74zł.

Wycena Osiedle Marywilka sp. z o.o. została przeprowadzona metodą dochodową zdyskontowanych przepływów pieniężnych opartą o projekcje finansowe na lata 2019-2022. Na podstawie uzyskanych danych dokonano porównania wartości bilansowej z wartością odzyskiwalną ośrodka generującego środki pieniężne. Nie stwierdzono przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów.

Łączna wartość firmy podlegająca testowi na utratę wartości	4 328 970,54
Wartość rezydualna	37 722 090,00 zł
Wartość rynkowa kapitałów własnych	24 056 000, 00 zł

Wyszczególnienie	P 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Stopa dyskontowa w okresie (WACC)	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%
Współczynnik dyskonta	0,94	0,88	0,82	0,77

6.3. Nieruchomość inwestycyjna

Na dzień 31.12.2018 r. oraz na 31.12.2017 r. Grupa nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych.

6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Należności z tytułu dostaw i usług	208 966 097,05	193 619 344,92
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	9 542 839,62	9 689 313,21
Inne należności niefinansowe	9 481 663,70	2 692 484,71
Inne należności finansowe	9 108,58	26 841,19
Zaliczki udzielone na dostawy:	24 493 220,68	27 427 785,17
- na zakup środków trwałych	727 465,58	162 675,00
- na zakup towarów, materiałów i usług	23 765 755,10	27 265 110,17
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	252 492 929,63	233 455 769,20
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	24 764 626,65	12 408 170,75
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	277 257 556,28	245 863 939,95

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
a) do 1 miesiąca	120 832 431,85	75 764 649,42
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	48 451 787,62	80 737 694,73
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 659 416,07	5 201 828,53
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	20 000,00	30 000,00
e) powyżej 1 roku	15 000,00	100 310,86
f) należności przeterminowane	36 987 461,51	31 784 861,38
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	208 966 097,05	193 619 344,92

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30 - 60 - dniowy termin płatności.

Na 31 grudnia 2018r. oszacowane oczekiwane straty kredytowe wyniosły 24 764 626,65 zł. Zmiany stanu oczekiwanych strat kredytowych zostały przedstawione w nocie 6.5. Oczekiwane straty kredytowe zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z oczekiwanymi stratami kredytowymi prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji oczekiwane straty kredytowe.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
a) do 1 miesiąca	14 705 962,27	17 981 792,09
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	12 176 983,22	2 278 351,57
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 034 186,20	2 318 564,40
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	4 750 047,23	2 308 552,13
e) powyżej 1 roku	2 320 282,59	6 897 601,19
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	36 987 461,51	31 784 861,38

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Należności krótkoterminowe	252 492 929,63	233 455 769,20
- od jednostek powiązanych należności nie podlegające włączeniu konsolidacyjnym	8 625 187,40	12 606 021,99
- od pozostałych jednostek	243 867 742,23	220 849 747,21
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	24 764 626,65	12 408 170,75
Należności krótkoterminowe brutto	277 257 556,28	245 863 939,95

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Należności w PLN	184 071 404,48	178 374 694,49
Należności w USD	616,00	66,00
Należności w USD po przeliczeniu na PLN	2 311,85	216,17
Należności w EUR	12 977 071,07	9 232 718,65
Należności w EUR po przeliczeniu na PLN	54 091 974,02	38 580 509,64
Należności w RUB	126 682,17	192 304,36
Należności w RUB po przeliczeniu na PLN	8 651,99	13 270,14
Należności w NOK	20 735 107,85	35 436 841,84
Należności w NOK po przeliczeniu na PLN	8 991 717,01	15 034 227,38
Należności w BYN	2 986 641,13	775 460,57
Należności w BYN po przeliczeniu na PLN	5 113 032,27	1 398 781,49
Należności w SEK	476 382,73	116 851,99
Należności w SEK po przeliczeniu na PLN	200 220,00	49 848,76
Należności w UAH	97 125,18	30 836,31
Należności w UAH po przeliczeniu na PLN	13 117,99	3 730,44
Należności w GBP	104,40	104,40
Należności w GBP po przeliczeniu na PLN	500,02	490,69
RAZEM	252 492 929,63	233 455 769,20

Zaliczki są prezentowane wg kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oczekiwanych strat kredytowych. Koncentracja ryzyka kredytowego w poszczególnych prezentowanych okresach bilansowych kształtuje się następująco:

- na dzień bilansowy 31.12.2018 r. nie było kontrahenta od którego należność przekroczyła 10% należności ogółem;
- na dzień bilansowy 31.12.2017r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 10,98% stanu należności na ten dzień.

Ryzyko dotyczące tego aktywa finansowego zostało opisane w punkcie 4 niniejszego sprawozdania Zarządzanie ryzykiem finansowym podpunkt ryzyko kredytowe.

6.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
STAN NA 31.12.2017	16 985 771,07	24 656 870,11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12 408 170,75	22 636 233,23
Kaucje z tytułu umów o budowę	494 032,71	1 614 991,06
Pożyczki udzielone	4 083 567,61	405 645,82
a) zwiększenia- wpływ zastosowania MSSF 9	3 301 633,24	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 850 663,36	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	450 969,88	-
STAN NA 01.01.2018	20 287 404,31	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 258 834,11	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	945 002,59	-
Pożyczki udzielone	4 083 567,61	-
b) zwiększenia	12 653 989,80	4 461 991,07
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 611 785,56	784 069,28
Kaucje z tytułu umów o budowę	445 772,83	-
Aktywa kontraktowe	208 063,41	-
Pożyczki udzielone	1 388 368,00	3 677 921,79
c) zmniejszenia	1 105 993,02	12 133 090,11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 105 993,02	11 012 131,76
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	1 120 958,35
STAN NA 31.12.2018	31 835 401,09	16 985 771,07
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24 764 626,65	12 408 170,75
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 390 775,42	494 032,71
Aktywa kontraktowe	208 063,41	-
Pożyczki udzielone	5 471 935,61	4 083 567,61
ODPISY AKTUALIZUJĄCE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
STAN NA 01.01.2018	15 788 120,84	2 130 082,05
Środki trwałe	37 777,00	37 777,00
Zapasy	14 712 443,84	1 004 405,05
Środki pieniężne	1 037 900,00	1 087 900,00
a) zwiększenia	1 400 000,00	14 348 034,56
Zapasy	1 400 000,00	14 348 034,56
b) zmniejszenia	2 065 079,04	689 995,77
Środki trwałe	37 777,00	-
Zapasy	1 981 302,04	639 995,77
Środki pieniężne	46 000,00	50 000,00
STAN NA 31.12.2018	15 123 041,80	15 788 120,84
Środki trwałe	-	37 777,00
Zapasy	14 131 141,80	14 712 443,84
Środki pieniężne	991 900,00	1 037 900,00

6.6. Zapasy

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Materiały	24 219 793,07	22 668 080,59
Półprodukty i produkty w toku	126 367 948,78	32 482 357,17
Produkty gotowe	21 831 933,69	83 368 623,80
Towary	66 893 971,12	76 223 841,99
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	239 313 646,66	214 742 903,55
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	14 131 141,80	14 712 443,84
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	225 182 504,86	200 030 459,71

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w Nocie 6.5.

Wartość zapasów na dzień 31.12.2018 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 110 325 400,92 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 130% do 160% kwoty kredytu. Na dzień 31.12.2018 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wyniosło 16 032 746,54 zł.

Wartość zapasów na dzień 31.12.2017 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 31 281 258,78 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 103% do 150% kwoty kredytu. Na dzień 31.12.2017 r. zobowiązanie z tytułu tych kredytów wyniosło 7 314 188,31zł.

W roku 2018 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 10 569 415,23 zł. Stopa kapitalizacji wynosiła 4,69%.

W roku 2017 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 11 142 239,51 zł. Stopa kapitalizacji wynosiła 5,57%.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31.12.2018 wynosi 81,99 mln zł.

W okresie 01.01.2018-31.12.2018 w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 138 014,8 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

Na dzień 31.12.2018

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem
Wartość zapasów brutto	3 117 043,70	13 715 778,98	203 874 496,74	18 606 327,24	239 313 646,66
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	14 012 591,80	118 550,00	14 131 141,80
Wartość zapasów netto	3 117 043,70	13 715 778,98	189 861 904,94	18 487 777,24	225 182 504,86

Na dzień 31.12.2017

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem
Wartość zapasów brutto	2 785 123,86	13 252 252,05	173 730 937,86	24 974 589,78	214 742 903,55
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	14 593 893,84	118 550,00	14 712 443,84
Wartość zapasów netto	2 785 123,86	13 252 252,05	159 137 044,02	24 856 039,78	200 030 459,71

6.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Środki pieniężne w PLN	29 369 433,34	139 997 400,71
Środki pieniężne w EUR	3 781 334,16	2 252 814,89
Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN	16 259 736,89	9 396 265,63
Środki pieniężne w USD	5 358,31	8 741,03
Środki pieniężne w USD po przeliczeniu na PLN	20 145,64	30 430,15
Środki pieniężne w RUB	17 680 471,88	17 566 747,12
Środki pieniężne w RUB po przeliczeniu na PLN	956 513,53	1 045 446,01
Środki pieniężne w NOK	23 272 003,76	35 302 125,21
Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN	10 065 141,62	14 964 570,89
Środki pieniężne w BYN	216 487,36	27 588,80
Środki pieniężne w BYN po przeliczeniu na PLN	381 342,49	49 406,03
Środki pieniężne w UAH	24 396,46	43 060,59
Środki pieniężne w UAH po przeliczeniu na PLN	3 310,60	5 322,29
Środki pieniężne w SEK	282 620,56	2 117 727,81
Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN	118 728,90	898 551,91
RAZEM	57 174 353,01	166 387 393,62
Odpis aktualizujący środki pieniężne	991 900,00	1 037 900,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56 182 453,01	165 349 493,62

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2018 wynosi 56 182 453,01 zł. Wykazany odpis aktualizujący środki pieniężne wynikał z szacunków Spółki dominującej dotyczących możliwości wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w OAO AKB „Probiznesbank”- w upadłości. UNIBEP S.A. zgłosiła swoje wierzytelności i zostały one przyjęte i potwierdzone przez syndyka. Do dnia 31.12.2018r. syndyk wpłacił 176 487,90 zł, przy czym w 2018 r. nie odnotowano wpłat.

Ryzyko związane z tym aktywem zostało opisane w punkcie 4 sprawozdania Zarządzenie ryzykiem finansowym.

6.8. Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
ubezpieczenia	2 224 295,98	1 671 596,45
pozostałe	285 379,06	460 962,70
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 509 675,04	2 132 559,15

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
ubezpieczenia	1 586 201,24	1 960 788,04
pozostałe	1 002 952,10	1 118 630,12
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 589 153,34	3 079 418,16

6.9. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 31-12-2018r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2018
Klimar Plus Sp. z o.o.	11.06.2018	961 822,70 zł	15.12.2018	990 751,91 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 162 500,00 zł	31.05.2018	467 100,15 zł
Więpofama Development Sp. z o.o. S.K.	14.12.2017	25 000 000,00 zł	30.06.2019	24 917 414,43 zł
Więpofama Development Sp. z o.o. S.K.	22.02.2018	3 000 000,00 zł	30.06.2019	2 827 111,47 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o.	07.09.2018	100 000,00 zł	31.12.2020	7 147,70 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	30.09.2015	4 089 385,92 zł	31.12.2019	1 413,65 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	12.02.2018	5 230 000,00 zł	31.12.2020	3 752 724,87 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	12.02.2018	3 990 000,00 zł	31.12.2020	2 862 977,66 zł
Monday Management Sp. z o.o. S.K.A.	15.01.2016	500 000,00 zł	31.12.2018	142 897,41 zł
Strzeszyn S.K.A.	29.02.2016	1 200 000,00 zł	31.12.2018	366 761,86 zł
RAZEM				36 336 301,11 zł

Stan na dzień 31-12-2017r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2017
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	02.09.2013	3 900 000,00 zł	31.12.2017	4 632 776,99 zł
Seljedalen AS	09.03.2015	3 200 000,00 NOK / 1 356 480,00 zł	15.03.2018	1 479 440,23 zł
Seljedalen AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 119 500,00 zł	15.03.2018	2 274 075,34 zł
Seljedalen AS	11.12.2015	154 690,00 NOK / 65 573,09 zł	30.09.2017	72 630,38 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 119 500,00 zł	31.05.2018	2 274 364,80 zł
Lovsetwegen 4 AS	30.03.2016	650 000,00 NOK / 275 535,00 zł	15.03.2018	290 196,22 zł
Lovsetwegen 4 AS	17.08.2016	400 000,00 NOK / 169 560,00 zł	15.03.2018	177 183,98 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	30.09.2015	4 089 385,92 zł	31.12.2019	4 464 133,83 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary S.K.	14.10.2015	2 500 000,00 zł	31.03.2018	40 023,34 zł
Monday Management Sp. z o.o. S.K.A.	15.01.2016	500 000,00 zł	31.12.2018	172 651,79 zł
Strzeszyn S.K.A.	29.02.2016	500 000,00 zł	31.12.2018	442 214,05 zł
RAZEM				16 319 690,95 zł

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych na dzień 31.12.2018 wynoszą 5 471 935,61 zł.

Zarządzanie ryzykiem związanym z tym aktywem zostało opisane w punkcie 4 niniejszego sprawozdania.

6.10. Kapitały

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

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

Na dzień 31.12.2018r.

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy
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 OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free float	6 960 599	696 059,90	19,85
Akcje własne**	1 000 000	100 000,00	2,85
RAZEM	35 070 634		100,00

Na dzień 31.12.2017r.

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy
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 OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11
Free float	9 059 355	905 935,50	25,83
Akcje własne**	1 000 000	100 000,00	2,85
RAZEM	35 070 634		100,00

Skład akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela:*

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszko	8 800 000	25,09	8 800 000	25,09
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	14,26	5 000 000	14,26
Beata Maria Skowrońska	5 650 000	16,11	5 650 000	16,11
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75	3 418 920	9,75
NN OFE SA	2 142 359	6,11	2 142 359	6,11
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	5,98	2 098 756	5,98
Free float	6 960 599	19,85	6 960 599	19,85
Akcje własne**	1 000 000	2,85	1 000 000	2,85
RAZEM	35 070 634	100,00	35 070 634	100,00

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

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

Na poczet kapitału Spółki dominującej nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 31.12.2018 r. i 31.12.2017 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

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

- emisja akcji Spółki na GPW – 57 113 921,99 zł.
- sprzedaży akcji własnych - 2 312 569,03 zł.
- objęcia akcji w ramach Programu Motywacyjnego – 2 727 270 zł.
- pokrycie straty w spółce zależnej – (-) 1 248 482,80

Na podstawie Uchwały nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Unibep S.A. z dnia 13 czerwca 2018 r. wypracowany zysk netto za 2017 r. w wysokości 5 518 475,02 zł. powiększony o kwotę kapitału zapasowego w tej jego części, która została utworzona z zysków lat ubiegłych w wysokości 1 295 651,78 zł. został przeznaczony na dywidendę dla akcjonariuszy.

W 2017 roku dokonano skupu akcji własnych wydatkując na ten cel kwotę 10 757 864,00 złotych i uzupełniono z kapitału zapasowego ten kapitał rezerwy do kwoty 35 100 000,00 złotych.

Na podstawie Uchwały nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 13 czerwca 2017r. z kapitału zapasowego utworzony został fundusz celowy z przeznaczeniem na kapitał założycielski Fundacji Unitalent. W 2017 roku środki z tego funduszy zostały wydatkowane zgodnie z przeznaczeniem.

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele

Pozostałe kapitały	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Kapitał z aktualizacji wyceny	2 285 772,00	4 871 515,96
Kapitał rezerwy	35 613 714,68	35 613 714,68
Kapitał zapasowy	108 278 010,08	94 505 024,86
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	60 905 278,22	60 905 278,22
Pozostałe kapitały	207 082 774,98	195 895 533,72

Zyski straty zatrzymane	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Zysk/strata z lat ubiegłych	21 667 009,32	28 589 201,63
Zysk/strata bieżący netto	26 253 551,48	25 777 923,08
Zyski (straty) zatrzymane	47 920 560,80	54 367 124,71

6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

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

6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	67 952 074,13	38 351 756,10
zobowiązania z tytułu kredytów	24 558 900,90	1 238 488,13
zobowiązania z tytułu pożyczek	7 253 153,67	-
zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7 568 258,97	7 692 352,56
zobowiązania z tytułu obligacji	28 571 760,59	29 394 986,02
zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	25 929,39
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	51 470 116,07	43 391 305,11
zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	9 211 668,92	-
zobowiązania z tytułu kredytów	4 199 989,79	8 400 496,86
zobowiązania z tytułu pożyczek	1 818 108,73	-
zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4 039 995,11	3 675 068,75
zobowiązania z tytułu obligacji	32 154 391,25	31 315 739,50
zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	45 962,27	-
RAZEM	119 422 190,20	81 743 061,21

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2018

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
ING Bank Śląski S.A.	15 000 000,00 zł	9 427 342,27 zł	WIBOR 1M + marża	22.10.2022	hipoteka umowna łączna do kwoty 22.500.000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością Klienta, objętej księgą wieczystą KW nr B11P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00093484/6, KW nr B11P/00092594/3, KW nr B11P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9, KW nr B11P/00055499/6, KW nr B11P/00101524/9, KW nr B11P/00012039/1, KW nr B11P/00078166/0, KW nr B11P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco	kredyt inwestycyjny
Santander Bank Polska S.A.	900 000,00 zł	331 167,32 zł	WIBOR 3M + marża	31.07.2021	hipoteka umowna do kwoty najwyższej 13 800 000,- ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomość z rozszerzenie o wpis na pierwszym miejscu, przelew wierzycielności na rzecz banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków/budowli na Nieruchomość na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 6 800 000,-, przelew wierzycielności z kontraktów w wysokości 18 000 000,-, umowa zabezpieczenia w postaci oświadczenia pałtronnackiego złożonego przez UNIBEP S.A.	kredyt inwestycyjny
Bank Millennium S.A.	45 000 000,00 zł	14 576 395,20 zł	WIBOR 1M + marża	19.09.2020	1. oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777§ 1 pkt 5 kpc do maks. kwoty 72 mln; 2. hipoteka do kwoty 64 mln na prawie użytkowania wieczystego; 3. przelew wierzycielności z umowy ubezpieczeniowej okresie budowy; 4. przelew praw z umowy o roboty budowlane; 5. przewłaszczenie na zabezpieczenie praw do dokumentacji architektoniczno-budowlanej; 6. umowa przelewu wierzycielności z umów z nabywcami; 7. zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym na udziałach o łącznej wartości nominalnej 4.240 tys.; 8. oświadczenie Unidevelopment SA o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 kpc do maks. kwoty 72 mln.; 9. poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Unidevelopment S.A. do kwoty 72 mln; 10. oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji	kredyt odnawialny
mBank S.A.	2 000 000,00 zł	223 996,11 zł	WIBOR 1M + marża	30.04.2020	Weksel in blanco; hipoteka umowna, na będącej w użytkowaniu wieczystym „IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie ul. Cybernetyki 9, nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, gmina Radom M., przy ulicy Przytyckiej/Listopadowej, stanowiącej działkę numer 231/45, 231/76, 231/81, 231/90, 231/91, 231/92, 231/93, 231/94, 231/95, 231/96, 231/97, 231/98, 231/99, 231/100, 231/101, 231/108, 231/109, 231/110, 231/111, 231/112, 231/113, 231/114, 231/115, 231/118, 231/119, 231/120, 231/121, 231/124, 231/126, 231/133, 231/134, 231/135, 231/136, 231/137, 231/138, 231/139, 231/140, 231/142 z obrębem 0010 KAPTUR, dla której to nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr RA1R/00017209/1, wynikająca z Umowy ustanawiającej hipotekę nr 37/013/18 z dnia 14 grudnia 2018r.	kredyt obrotowy
Santander Bank Polska S.A.	49 763 880,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2021	1. hipoteka umowna do kwoty 139.660.320,00 zł ustanowiona na Nieruchomości; 2. zastawy rejestrowe do sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów (tj. 139.660.320,00 zł) na prawach majątkowych przysługujących Komplementariuszowi oraz Komandytariuszowi wobec Kredytobiorcy z tytułu uczestnictwa w Kredytobiorcy jako jego wspólnicy; 3. zastawy rejestrowe do sumy stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Komplementariusza, ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzycielności z tytułu Kredytów wraz z pełnomocnictwem udzielonym na rzecz Banku do wykonywania praw z udziałów oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów w trybie art. 777Kodeksu Postępowania Cywilnego; 4. zastawy rejestrowe do sumy stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów oraz zastawy finansowe na wierzycielnościach z rachunków; 5. Zastawy rejestrowe do sumy zabezpieczenia 150% maksymalnej do udostępnienia na podstawie Umowy na wierzycielnościach z Rachunków Powierniczych; 6. pełnomocnictwo udzielone Bankowi do rachunków bankowych; 7. blokada środków pieniężnych na rachunkach; 8. przelew na zabezpieczenie wierzycielności pieniężnych wynikających z Przedwstępnych Umów Sprzedaży, umów ubezpieczenia zawartych w związku z realizacją danego Etapu, umów budowlanych oraz gwarancji dobrego wykonania, umów dotyczących sporządzania projektów, zgodnie z którymi realizowany jest dany Etap oraz praw do tych projektów; 9. podporządkowanie spłaty zadłużenia finansowego od podmiotów trzecich, spłacie zadłużenia wynikającego z Umowy Kredytowej z tytułu udzielonych Kredytów wraz z przelewem na Bank wierzycielności wynikających z dokumentów będących podstawą takiego zadłużenia oraz oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku; 10. oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie do każdego Kredytu, do kwoty stanowiącej 150% kwoty danego Kredytu; 11.oświadczenie Komplementariusza Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie w odniesieniu do Każdego Kredytu, do kwoty stanowiącej 150% kwoty każdego Kredytu, 12. Poręczenie spłaty Kredytu Pomostowego wraz z wszystkimi należnościami wynikającymi z Dokumentów Finansowania w związku z udzieleniem Kredytu Pomostowego udzielone przez Sponsora do kwoty 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytu Pomostowego	kredyt budowlany
Santander Bank Polska S.A.	32 625 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2021		kredyt budowlany
Santander Bank Polska S.A.	7 218 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2019		Kredyt pomostowy
Santander Bank Polska S.A.	3 500 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2020		kredyt rewolwingowy
Razem:		24 558 900,90 zł				

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2017

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Pekao S.A.	650 000,00 zł	346 880,14 zł	WIBOR 1M + marża	31.07.2021	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej, zabudowanej, mieszczącej się w Białymstoku przy ul. Hełmańskiej 92 KW nr BI1B/00076244/3 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku; przelew wierzytelności z umowy najmu Unidevelopment; oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	kredyt inwestycyjny
mBank S.A.	2 000 000,00 zł	891 607,99 zł	WIBOR 1M + marża	30.04.2020	hipoteka umowna do kwoty 3 000 000,00 zł na nieruchomości – lokalu handlowo-usługowym nr U1 o powierzchni 915,75 m2 znajdującym się na Osiedlu Czarnieckiego w Poznaniu, ul. Czarnieckiego 4C, 61-538 Poznań, który jest częścią budynku położonego na gruncie opisanym w KW nr PO2P/00255925/3	kredyt obrotowy
RAZEM:		1 238 488,13 zł				

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2018

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	15 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2019	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2019	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	07.03.2019	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	12.02.2019	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	30 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	17.11.2019	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2019	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	15 000 000,00 zł	3 325 875,42 zł	WIBOR 1M + marża	22.10.2022	hipoteka umowna łączna do kwoty 22.500.000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr BI1P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BI1P/00093484/6, KW nr BI1P/00092594/3, KW nr BI1P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BI1P/00043080/9, KW nr BI1P/00055499/6, KW nr BI1P/00101524/9, KW nr BI1P/00012039/1, KW nr BI1P/00078166/0, KW nr BI1P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco	kredyt inwestycyjny
Santander Bank Polska S.A.	900 000,00 zł	208 162,30 zł	WIBOR 3M + marża	31.07.2021	hipoteka umowna do kwoty najwyższej 13 800 000,- ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomość z rozszerzenie o wpis na pierwszym miejscu, przelew wierzytelności na rzecz banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków/budowli na Nieruchomość na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 6 800 000,-, przelew wierzytelności z kontraktów w wysokości 18 000 000,-, umowa zabezpieczenia w postaci oświadczenia patronackiego złożonego przez UNIBEP S.A.	kredyt inwestycyjny
Santander Bank Polska S.A.	8 000 000,00 zł	4 164 624,91 zł	WIBOR 1M + marża	09.03.2019	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	4 480 640,85 zł	WIBOR 1M + marża	29.06.2019	hipoteka umowna do kwoty 9 100 000,- na nieruchomości gruntową położoną w Wasilkowie przy ul Zakładowej, zestaw rejestrowy koparko-ładowarki Caterpillar 428E S/N SNL04124, zestaw rejestrowy koparko-ładowarki Caterpillar 432E S/N JBA01300, zestaw rejestrowy zestawu maszyn wibromotof ICE14RF, wraz ze stacją zasilającą, zestaw rejestrowy maszyny KAFAR samojedźny ORTECO SMART 800, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja wierzytelności (Konsorcjum firmy PORR Polska Infrastructure S.A. oraz Unibep S.A.), cesja wierzytelności (firmy BUDIMEX S.A.), oświadczenie patronackie UNIBEP S.A., weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	2 000 000,00 zł	665 952,07 zł	WIBOR 1M + marża	30.04.2020	Weksel in blanco; hipoteka umowna, na będącej w użytkowaniu wieczystym „IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie ul. Cybernetyki 9, nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, gmina Radom M., przy ulicy Przytyckiej/Listopadowej, stanowiącej działkę numer 231/45, 231/76, 231/81, 231/90, 231/91, 231/92, 231/93, 231/94, 231/95, 231/96, 231/97, 231/98, 231/99, 231/100, 231/101, 231/108, 231/109, 231/110, 231/111, 231/112, 231/113, 231/114, 231/115, 231/118, 231/119, 231/120, 231/121, 231/124, 231/126, 231/133, 231/134, 231/135, 231/136, 231/137, 231/138, 231/139, 231/140, 231/142 z obrębu 0010 KAPTUR, dla której to nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr RA1R/00017209/1, wynikająca z Umowy ustanawiającej hipotekę nr 37/013/18 z dnia 14 grudnia 2018r.	kredyt obrotowy
mBank S.A.	3 000 000,00 zł	566 403,16 zł	WIBOR O/N + marża	27.06.2019	Weksel własny in blanco; hipoteka umowna, na będącej w użytkowaniu wieczystym „IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie ul. Cybernetyki 9, nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, gmina Radom M., przy ulicy Przytyckiej/Listopadowej, stanowiącej działkę numer 231/45, 231/76, 231/81, 231/90, 231/91, 231/92, 231/93, 231/94, 231/95, 231/96, 231/97, 231/98, 231/99, 231/100, 231/101, 231/108, 231/109, 231/110, 231/111, 231/112, 231/113, 231/114, 231/115, 231/118, 231/119, 231/120, 231/121, 231/124, 231/126, 231/133, 231/134, 231/135, 231/136, 231/137, 231/138, 231/139, 231/140, 231/142 z obrębu 0010 KAPTUR, dla której to nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr RA1R/00017209/1, wynikająca z Umowy ustanawiającej hipotekę nr 37/013/18 z dnia 14 grudnia 2018r.	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Razem:		13 411 658,71 zł				

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2017

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Bank Gospodarstwa Krajowego	15 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	17.11.2019	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	35 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.09.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	09.03.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBANK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	14.02.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Pekao S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.03.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	2 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.06.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Pekao S.A.	3 130 000,00 zł	286 476,95 zł	WIBOR 1M + marża	28.11.2018	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej, zabudowanej, mieszczącej się w Białymstoku przy ul. Hetmańskiej 92 KW nr B11B/00076244/3 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku; oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	kredyt inwestycyjny
Pekao S.A.	650 000,00 zł	133 751,26 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2018	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej, zabudowanej, mieszczącej się w Białymstoku przy ul. Hetmańskiej 92 KW nr B11B/00076244/3 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku; przelew wierzytelności z umowy najmu Unidevelopment; oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	kredyt inwestycyjny
mBank S.A.	2 000 000,00 zł	666 080,34 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2018	hipoteka umowna do kwoty 3 000 000,00 zł na nieruchomości – lokalu handlowo-usługowym nr U1 o powierzchni 915,75 m2 znajdującym się na Osiedlu Czarnieckiego w Poznaniu, ul. Czarnieckiego 4C, 61-538 Poznań, który jest częścią budynku położonego na gruncie opisanym w KW nr PO2P/00255925/3	kredyt obrotowy
Bank Polskiej Spółdzielczości Radom S.A.	35 000 000,00 zł	7 314 188,31 zł	WIBOR 1M + marża	30.04.2018	hipoteka umowna zwykła w wysokości 21.091.600,00 PLN oraz hipoteka umowna kaucyjna do wysokości 15.000.000,00 PLN ustanowione na wieczystym prawie użytkowania gruntów przysługującym Kredytobiorcy położonych w Radomiu	kredyt obrotowy
RAZEM:		8 400 496,86 zł				

Przyznane, ale niewykorzystane kredyty i pożyczki krótkoterminowe wynoszą 81.788.331,08 zł na dzień 31.12.2018r. Przyznane, ale niewykorzystane kredyty i pożyczki długoterminowe wynoszą 82.687.484,80 zł na dzień 31.12.2018r.

Przyznane, ale niewykorzystane kredyty na dzień 31.12.2017r. wynoszą 87.000.000,00 zł.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2018

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
ING Bank Śląski S.A.	10 000 000,00 zł	7 253 153,67 zł	WIBOR 1M+ marża	29.12.2023	hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000.000,00 PLN na: nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr B11P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00093484/6, KW nr B11P/00092594/3, KW nr B11P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9, KW nr B11P/00055499/6, KW nr B11P/00101524/9, KW nr B11P/00012039/1, KW nr B11P/00078166/0, KW nr B11P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco	pożyczka korporacyjna
RAZEM:		7 253 153,67 zł				

Na dzień 31.12.2017 Grupa nie posiadała zobowiązań z tytułu pożyczek.

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2018r.

Emitent	Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Unibep S.A	Obligacje serii D 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	30.618.459,56 zł	WIBOR 6M+ marża	08.07.2016	08.07.2019
Unibep S.A	Obligacje serii E 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	30.107.692,28 zł	WIBOR 6M+ marża	06.06.2018	08.06.2021
RAZEM:			60.726.151,84 zł			

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2017r.

Emitent	Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Unibep S.A	Obligacje serii C 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	30.073.216,98 zł	WIBOR 6M+ marża	02.06.2015	01.06.2018
Unibep S.A	Obligacje serii D 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	30.637.508,54 zł	WIBOR 6M+ marża	08.07.2016	08.07.2019
RAZEM:			60.710.725,52 zł			

Obligacje serii D oraz obligacje serii E są notowane na rynku Catalyst prowadzonym w ramach alternatywnego systemu obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A..

Data płatności odsetek Obligacji serii D: 08.01.2019, 08.07.2019.

Data płatności odsetek Obligacji serii E: 06.06.2019, 06.12.2019, 06.06.2020, 06.12.2020, 06.06.2021.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
a) powyżej 1 roku do 3 lat	54 003 780,98	30 633 474,15
b) powyżej 3 lat do 5 lat	6 380 034,18	-
RAZEM	60 383 815,16	30 633 474,15

* kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2018 r.

Kredyty oraz obligacje długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

Na dzień 31.12.2018r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	47 384 158,69	48 730 693,34
b) powyżej 1 roku do 3 lat	54 003 780,98	59 542 270,17
c) powyżej 3 lat do 5 lat	6 380 034,18	6 529 735,20
RAZEM	107 767 973,85	114 802 698,71

Na dzień 31.12.2017r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	39 716 236,36	40 621 609,51
b) powyżej 1 roku do 3 lat	30 633 474,15	32 587 294,63
RAZEM	70 349 710,51	73 208 904,14

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

6.13. Leasing

Jednostki Grupy posiadają zawarte umowy leasingu finansowego dotyczące użytkowania środków transportu i maszyn.

Na dzień 31.12.2018r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	4 383 344,76	4 039 995,11
- od roku do 5 lat	7 773 382,35	7 568 258,97
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	12 156 727,11	11 608 254,08
w tym, przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-548 473,03	
Wartość bieżąca	11 608 254,08	11 608 254,08

Na dzień 31.12.2017r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	3 988 393,40	3 675 068,75
- od roku do 5 lat	8 074 793,90	7 692 352,56
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	12 063 187,30	11 367 421,31
w tym, przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-695 765,99	
Wartość bieżąca	11 367 421,31	11 367 421,31

6.14. Rezerwy

Ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Odprawy emerytalne	2 721 895,00	2 162 904,01
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	2 721 895,00	2 162 904,01
Odprawy rentowe	211 487,00	182 606,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	211 487,00	182 606,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	2 933 282,00	2 345 510,01
- część długoterminowa	2 681 205,99	2 175 666,01
- część krótkoterminowa	252 076,01	169 844,00

Zmiany stanu zobowiązania z tytułu odpraw emerytalno-rentowych ujęte zostały w poniższej tabeli:

	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	2 345 510,01	1 403 979,23
koszty odsetek	73 152,00	73 707,00
koszty bieżącego zatrudnienia	392 893,44	379 684,55
koszty bieżącego zatrudnienia - korekta	-	24 419,59
wypłacone świadczenia	-88 082,45	-142 376,35
koszty przeszłego zatrudnienia - korekta	-	256 385,30
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	209 809,00	-73 307,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	-13 890,00	-48 375,00
- zmian założeń demograficznych	-84 421,00	-31 805,00
- zmian założeń finansowych	308 120,00	6 873,00
zyski / straty aktuarialne - korekta	-	423 017,69
- korekt założeń aktuarialnych ex post	-	196 421,69
- zmian założeń demograficznych	-	217 012,00
- zmian założeń finansowych	-	9 584,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	2 933 282,00	2 345 510,01

Obciążenie rachunku wyników z tytułu odpraw emerytalno-rentowych przedstawiają się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
wartość zatrudnienia	392 893,44	350 953,55
koszty odsetek	73 152,00	73 700,00
wartość zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	-	24 426,59
koszty poprzedniego zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	-	256 385,30
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	466 045,44	705 465,44
zyski / straty aktuarialne ujęte w okresie	209 809,00	-59 579,00
zyski / straty aktuarialne ujęte w okresie - korekta roku poprzedniego	-	420 020,69
Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach	209 809,00	360 441,69
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	304 248,64	602 199,66
- kosztów ogólnego zarządu	161 796,80	103 265,78

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2017-2018:

- stopa dyskonta w 2018 roku 2,73%
- stopa dyskonta w 2017 roku 3,25%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2018 r i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie – 3%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Grupy wobec pracowników na datę 31.12.2019 r. przedstawia się następująco:

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	razem
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 01.01.2019	2 721 795	211 487	2 933 282
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2019	2 999 286	235 576	3 234 862
w tym:			
część krótkoterminowa	163 116	31 478	194 594
część długoterminowa	2 836 170	204 098	3 040 268

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31.12.2019r. ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

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

Przy szacowaniu prognozy założono, że na chwilę na którą liczona jest prognoza, pracownikami Jednostki nie będą ani osoby, które do tego czasu osiągnęły wiek emerytalny, ani osoby, które już pobrały odprawę emerytalną lub rentową. Jeżeli założenia te nie zostaną w pełni zrealizowane, również należy liczyć się z odstępstwem wysokości powyższej prognozy od faktycznej wysokości stanu przyszłych rezerw.

Analiza wrażliwości rezerw

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

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

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg. stanu na 31.12.2018 r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	niewykorzystane urlopy	razem
wyjściowe kwoty rezerw	2 721 795	211 487	5 761 152	8 694 434
współczynnik rotacji -1,0%	2 879 545	223 413	5 761 152	8 864 110
współczynnik rotacji +1,0%	2 583 350	200 690	5 761 152	8 545 192
techniczna stopa dyskontowa -1,00%	3 121 815	229 254	5 761 152	9 112 221
techniczna stopa dyskontowa +1,00%	2 398 233	196 161	5 761 152	8 355 546
wzrosty podstaw				
wynagrodzenie w Firmie -1,0%	2 696 881	209 854	5 761 152	8 667 887
wynagrodzenie w Firmie +1,0%	2 756 474	213 582	5 761 152	8 731 208
wynagrodzenie minimalne -1,0%	2 433 544	198 328	5 761 152	8 393 024
wynagrodzenie minimalne +1,0%	3 076 069	226 735	5 761 152	9 063 956

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg. stanu na 31.12.2017r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	niewykorzystane urlopy	razem
wyjściowe kwoty rezerw	2 163 018	182 301	5 308 471	7 653 790
współczynnik rotacji -1,0%	2 284 808	192 432	5 308 471	7 785 711
współczynnik rotacji +1,0%	2 056 111	173 170	5 308 471	7 537 752
techniczna stopa dyskontowa -1,00%	2 475 466	197 302	5 308 471	7 981 239
techniczna stopa dyskontowa +1,00%	1 909 834	169 402	5 308 471	7 387 707
wzrosty podstaw				
wynagrodzenie w Firmie -1,0%	2 140 871	180 877	5 308 471	7 630 219
wynagrodzenie w Firmie +1,0%	2 192 822	184 076	5 308 471	7 685 369
wynagrodzenie minimalne -1,0%	1 937 577	171 146	5 308 471	7 417 194
wynagrodzenie minimalne +1,0%	2 439 370	195 291	5 308 471	7 943 132

Ostatnia wycena niezależnego aktuariusza została wykonana na dzień 31 grudnia 2018 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	25 263 031,30	25 263 031,30
Naprawy gwarancyjne	23 906 551,30	-
Sprawy sporne	1 356 480,00	-
a) Zwiększenia	12 904 648,81	25 263 031,30
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	-	18 641 048,91
Naprawy gwarancyjne	12 362 148,81	5 265 502,39
Sprawy sporne	542 500,00	1 356 480,00
b) Rozwiązanie	9 957 724,89	-
Naprawy gwarancyjne -przesunięcie do krótkoterminowych	8 472 233,87	-
Naprawy gwarancyjne	129 011,02	-
Sprawy sporne - przesunięcie do krótkoterminowych	1 356 480,00	-
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	28 209 955,22	25 263 031,30
Naprawy gwarancyjne	27 667 455,22	23 906 551,30
Sprawy sporne	542 500,00	1 356 480,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	115 454 308,02	141 491 095,81
- świadczenia pracownicze	16 870 994,81	16 347 386,70
- naprawy gwarancyjne	5 602 915,73	25 908 167,36
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	7 824 008,23	-
- koszty podwykonawców	78 157 655,54	87 099 754,89
- sprawy sporne	5 752 541,61	9 965 242,46
- koszty pozostałe	1 246 192,10	2 170 544,40
a) Zwiększenia	835 876 899,04	699 287 838,06
- świadczenia pracownicze	14 890 316,01	15 908 776,57
- naprawy gwarancyjne	9 415 620,37	5 050 706,50
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	646 171,78	8 500 892,48
- zastosowanie MSSF 15 po raz pierwszy	901 730,04	-
- koszty podwykonawców	805 760 784,66	663 008 565,07
- sprawy sporne	2 845 815,04	4 613 889,49
- koszty pozostałe	1 416 461,14	2 205 007,95
b) Wykorzystanie	833 824 421,57	693 357 250,80
- świadczenia pracownicze	14 795 356,88	15 385 168,46
- naprawy gwarancyjne	9 584 018,84	6 714 909,22
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	7 547 169,82	676 884,25
- koszty podwykonawców	794 300 809,83	658 624 338,28
- sprawy sporne	5 902 218,42	8 826 590,34
- koszty pozostałe	1 694 847,78	3 129 360,25
c) Rozwiązanie	-	31 967 375,05
- naprawy gwarancyjne- prezentacja w długoterminowych	-	18 641 048,91
- koszty podwykonawców- zmiana prezentacji	-	13 326 326,14
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	117 506 785,49	115 454 308,02
- świadczenia pracownicze	16 965 953,94	16 870 994,81
- naprawy gwarancyjne	5 434 517,26	5 602 915,73
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	1 824 740,23	7 824 008,23
- koszty podwykonawców	89 617 630,37	78 157 655,54
- sprawy sporne	2 696 138,23	5 752 541,61
- koszty pozostałe	967 805,46	1 246 192,10

6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
- z tytułu dostaw i usług	189 170 091,31	210 993 615,66
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	26 260 826,46	21 496 881,20
- z tytułu wynagrodzeń	2 360 945,25	2 447 656,10
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	72 713 950,05
- inne, w tym:	6 457 262,59	21 683 561,42
- z tytułu wkładu do spółki komandytowej	5 002 300,00	-
- rozliczenia międzyokresowe bierne	10 844 321,77	13 326 326,14
- fundusze specjalne	12 243,12	12 243,12
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	235 105 690,50	342 674 233,69

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
a) do 1 miesiąca	100 894 434,80	94 240 693,06
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	35 159 226,02	37 200 949,74
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 731 702,46	1 320 144,30
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	12 998,84	36 015,72
e) powyżej 1 roku	639 758,70	681 865,58
zobowiązania przeterminowane	49 731 970,49	77 513 947,26
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	189 170 091,31	210 993 615,66

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
a) do 1 miesiąca	45 596 205,75	65 822 405,53
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 601 162,09	10 315 684,35
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	712 940,33	361 899,73
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	468 614,81	504 685,87
e) powyżej 1 roku	353 047,51	509 271,78
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	49 731 970,49	77 513 947,26

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Zobowiązania w PLN	211 849 431,20	280 271 284,46
Zobowiązania w RUB	6 978 157,72	228 925,54
Zobowiązania w RUB po przeliczeniu na PLN	383 586,16	13 892,12
Zobowiązania w EUR	2 884 030,29	3 060 134,60
Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN	12 401 330,25	12 791 583,09
Zobowiązania w UAH	0,90	46,64
Zobowiązania w UAH po przeliczeniu na PLN	0,12	6,40
Zobowiązania w NOK	6 111 791,88	107 668 046,95
Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN	2 643 349,99	46 755 203,84
Zobowiązania w SEK	329 252,00	2 990 778,72
Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN	138 318,77	1 269 650,34
Zobowiązania w BYN	4 365 412,44	878 162,51
Zobowiązania w BYN po przeliczeniu na PLN	7 689 674,01	1 572 613,44
RAZEM	235 105 690,50	342 674 233,69

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19%, ze względu na zakładaną możliwość rozliczenia znaczącej części aktywów i rezerw w polskim CIT także w zakresie rynków zagranicznych dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

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

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	5 497 073,00	697 302,00	-	-	6 194 375,00
Rezerwa świadczenia pracownicze	3 981 432,00	48 065,00	-	-	4 029 497,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	17 797 595,00	1 054 610,00	-	-	18 852 205,00
Rezerwa na zobowiązania	176 961,00	-68 676,00	-	-	108 285,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 632 442,00	1 248 929,00	-	-	3 881 371,00
Kontrakty - rezerwa na straty	1 486 562,00	-1 311 190,00	-	-	175 372,00
Produkcja niezakończona podatkowo	11 658 599,00	-1 998 445,00	-	-	9 660 154,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 017 638,00	-518 256,00	-	-	499 382,00
Nieopłacone odsetki	376 875,00	-341 286,00	-	-	35 589,00
Dyskonto należności	491 751,00	-85 345,00	-	-	406 406,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 160 006,00	-372 313,00	-	-	3 787 693,00
Odpis na pozostałe aktywa	222 339,00	2 777 201,00	-	-	2 999 540,00
Wycena instrumentów pochodnych	241 502,00	-220 698,00	-	-	20 804,00
Koszty nabycia udziałów	145 607,00	27 277,00	-	-	172 884,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	153 861,00	-15 542,00	-	-	138 319,00
Pozostałe tytuły	281 870,00	-35 501,00	-	-	246 369,00
Strata podatkowa	14 170 751,00	1 904 059,00	-	-	16 074 810,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF 9	-	-	-	627 310,00	627 310,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF15	-	-	-	1 428 977,00	1 428 977,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	133 679,00	-	38 461,00	-	172 140,00
Ogółem	64 626 543,00	2 790 191,00	38 461,00	2 056 287,00	69 511 482,00

Za okres 01.01.2017 – 31.12.2017r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	4 907 826,00	589 247,00	-	-	5 497 073,00
Rezerwa świadczenia pracownicze	3 506 353,00	475 079,00	-	-	3 981 432,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	17 060 612,00	736 983,00	-	-	17 797 595,00
Rezerwa na zobowiązania	43 747,00	133 214,00	-	-	176 961,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	6 895 851,00	-4 263 409,00	-	-	2 632 442,00
Kontrakty - rezerwa na straty	-	1 486 562,00	-	-	1 486 562,00
Produkcja niezakończona podatkowo	10 195 868,00	1 462 731,00	-	-	11 658 599,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	250 117,00	767 521,00	-	-	1 017 638,00
Nieopłacone odsetki	6 154,00	370 721,00	-	-	376 875,00
Dyskonto należności	385 044,00	106 707,00	-	-	491 751,00
Odpis na zapasy i inne aktywa	2 003 122,00	-302 900,00	-	-	1 700 222,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 160 565,00	521 558,00	-	-	2 682 123,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 125 297,00	-883 795,00	-	-	241 502,00
Koszty nabycia udziałów	157 698,00	-12 091,00	-	-	145 607,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	172 354,00	-18 493,00	-	-	153 861,00
Pozostałe tytuły	258 096,00	23 774,00	-	-	281 870,00
Strata podatkowa	9 146 948,00	5 023 803,00	-	-	14 170 751,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	65 195,00	-	68 484,00	-	133 679,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	2 024 532,00	-	-2 024 532,00	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku - zwiększenie w wyniku objęcia kontroli	2 660 881,00	-	-	-2 660 881,00	-
Ogółem	63 026 260,00	6 217 212,00	-1 956 048,00	-2 660 881,00	64 626 543,00

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	19 603 342,00	1 136 579,00	-	-	20 739 921,00
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	766 873,00	-160 550,00	-	-	606 323,00
Dyskonto zobowiązań	1 471 269,00	727 942,00	-	-	2 199 211,00
Kary naliczone a nie otrzymane	389 169,00	1 562 740,00	-	-	1 951 909,00
Odsetki nieotrzymane	385 404,00	-268 373,00	-	-	117 031,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	536 563,00	-237 665,00	-	-	298 898,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	13 978 823,00	-9 946 106,00	-	-	4 032 717,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	214 261,00	-17 692,00	-	-	196 569,00
Wycena instrumentów pochodnych	268 879,00	-245 708,00	-	-	23 171,00
Odszkodowania naliczone nie otrzymane	-	101 861,00	-	-	101 861,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 771 439,00	25 974,00	-	-	3 797 413,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF15	-	-	-	-785 034,00	-785 034,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	1 279 935,00	-	-568 575,00	-	711 360,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	-	-	503,00	-	503,00
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	-
Ogółem	43 760 252,00	-7 320 998,00	-568 072,00	-1 879 329,00	33 991 853,00

Za okres 01.01. 2017 – 31.12.2017r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	17 197 665,00	2 405 677,00	-	19 603 342,00
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	848 763,00	-81 890,00	-	766 873,00
Dyskonto zobowiązań	1 031 517,00	439 752,00	-	1 471 269,00
Kary naliczone a nie otrzymane	266 286,00	122 883,00	-	389 169,00
Odsetki nieotrzymane	254 532,00	130 872,00	-	385 404,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	491 278,00	45 285,00	-	536 563,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	3 343 815,00	10 635 008,00	-	13 978 823,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	376 933,00	-162 672,00	-	214 261,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 355 892,00	-1 087 013,00	-	268 879,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 086 142,00	685 297,00	-	3 771 439,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	-	-	1 279 935,00	1 279 935,00
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
Ogółem	29 347 118,00	13 133 199,00	1 279 935,00	43 760 252,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Bieżący podatek dochodowy	21 009 695,12	4 788 661,26
Dotyczący roku obrotowego	20 803 118,08	3 869 629,05
Korekty dotyczące lat ubiegłych	206 577,04	919 032,21
Odroczony podatek dochodowy	-11 205 484,00	9 576 868,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-11 205 484,00	9 576 868,00
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	-	-
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	9 804 211,12	14 365 529,26
Efektywna stopa podatkowa	26,24%	35,08%

	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	606 030,00	-3 235 983,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	568 072,00	-3 304 467,00
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	37 958,00	68 484,00
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	606 030,00	-3 235 983,00
Odroczony podatek dochodowy wykazany w zyskach zatrzymanych	2 841 321,00	-
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF 9	627 310,00	-
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF15	2 214 011,00	-
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w zyskach zatrzymanych	2 841 321,00	-

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Spółka wynoszą :

- Federacja Rosyjska – 20%
- Republika Białorusi – 18%
- Ukraina – 18%
- Republika Federalna Niemiec – ok. 29%
- Królestwo Norwegii – 23%
- Królestwo Szwecji – 22%

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w powyższej wysokości, Grupa 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. Dokonano zmniejszenia aktywa z tytułu strat podatkowych, które nie mogą być rozliczone ze względu na przedawnienie.

W roku 2018 zakończono kontrolę podatkową w Rosji za lata 2014-2016, a jej skutki na łączną kwotę 547,2 tys. zł. zostały uwzględnione w wyniku roku bieżącego.

Spółka dominująca w dniu 13 lutego 2019 roku otrzymała zawiadomienie o planowanej od 1 kwietnia 2019 w Niemczech kontroli podatkowej za lata 2014 -2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej.

Generalnie Grupa 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. Grupa 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.

6.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

6.17.1 Długoterminowe kontrakty budowlane

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Planowane przychody z bieżących projektów	3 381 454 616,47	3 284 616 862,64
Planowane koszty z bieżących projektów	3 211 527 794,63	3 159 612 943,82
Planowana marża na bieżących projektach	169 926 821,84	125 003 918,82
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 874 349 503,73	1 802 821 211,35
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 810 086 562,39	1 734 380 922,33
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	64 262 941,34	68 440 289,02
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	105 663 880,50	56 563 629,80
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach (%)	62,18%	45,25%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	1 789 751 783,06	1 713 500 686,54
Aktywa kontraktowe	104 817 928,21	103 175 482,67
- w tym oczekiwane straty kredytowe	- 208 063,41	
Zobowiązania kontraktowe	90 388 906,89	13 854 957,86
- w tym zaliczki z umów z klientami	69 960 635,94	

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

W trakcie 2018 roku nie rozpoznano żadnych korekt przychodu, które miałyby wpływ na aktywa lub zobowiązania kontraktowe a które wynikałyby ze zmiany sposobu pomiaru stopnia zobowiązania.

	31.12.2017	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w 2018 r. uwzględnione w saldzie zobowiązań na 31.12.2017	Zmiana okresu, w którym prawo do wynagrodzenia staje się bezwarunkowe	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	31.12.2018
Wycena długoterminowych kontraktów budowlanych	103 175 482,67	104 817 928,21	-	-103 175 482,67	-	104 817 928,21
Aktywa kontraktowe	103 175 482,67	104 817 928,21	-	-103 175 482,67	-	104 817 928,21
Zaliczki otrzymane na działalność deweloperską i inwestorską	-	-	-	-	69 960 635,94	69 960 635,94
Wycena długoterminowych kontraktów budowlanych	13 854 957,86	20 428 270,95	-13 854 957,86	-	-	20 428 270,95
Zobowiązania kontraktowe	13 854 957,86	20 428 270,95	-13 854 957,86	-	69 960 635,94	90 388 906,89

Pozostałe do realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia

	31.12.2018
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	1 591 702 833,41
- do 1 roku	1 149 073 619,36
- powyżej 1 roku	442 629 214,05
Razem	1 591 702 833,41

6.17.2 Zaliczki otrzymane

	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Zaliczki na realizowane kontrakty	-	72 713 950,05
Wpłaty na lokale w działalności deweloperskiej	-	60 959 498,35
Wpłaty na działalność mostową	-	5 159 888,42
Ogółem	-	138 833 336,82

Z uwagi na wymogi standardu MSSF 15 nastąpiła zmiana prezentacji zaliczek otrzymanych na realizowane kontrakty oraz zaliczki deweloperskie do pozycji w nocie 6.17.1 Zobowiązania kontraktowe.

Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty w 31.12.2017 r. ujęte były w zobowiązaniach krótkoterminowych, gdyż termin ich rozliczenia nie przekraczał 12 miesięcy.

6.18. Kaucje z tytułu umów z klientami

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	46 764 782,59	49 251 594,54
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	42 120 139,91	46 982 025,93
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	88 884 922,50	96 233 620,47
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	1 390 775,42	494 032,71
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	90 275 697,92	96 727 653,18
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	48 744 915,67	40 173 053,10
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	46 953 614,22	48 808 292,99
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane dostawcom	95 698 529,89	88 981 346,09

STAN DYSKONTA	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	2 139 500,34	2 588 163,26
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych dostawcom	11 578 151,61	7 784 892,94

Informacja o oczekiwanych stratach kredytowych kaucji zawarta w nocie 6.5.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 34,20 % (dla jednego projektu 11,66 %) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na dzień 31 grudnia 2017 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 28,94 % (dla jednego projektu 19,28 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

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

Kaucje należne z tytułu umów z klientami przeterminowane, niespłacone w okresie:	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
do 1 miesiąca	418 528,67	546 156,79
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 042 591,07	630 827,07
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 705 499,05	-
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
powyżej 1 roku	30 521,76	303 234,04
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	3 197 140,55	1 480 217,90

6.19. Przychody przyszłych okresów

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
- otrzymane dotacje	466 351,93	-
- prawo wieczystego użytkowania	142 369,53	188 125,21
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	608 721,46	188 125,21
- zaliczki otrzymane na działalność deweloperską	-	60 959 498,35
- prawo wieczystego użytkowania	45 755,54	73 805,65
- inne	1 869,16	-
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	47 624,70	61 033 304,00

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



6.20. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2018

Wyszczególnienie	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	1 111 169 079,65	337 188 900,34	137 510 134,71	142 043 995,84	-69 289 781,84	1 658 622 328,70
sprzedaż zewnętrzna	1 051 417 472,86	337 133 567,44	137 510 134,71	132 561 153,69	-	1 658 622 328,70
sprzedaż na rzecz innych segmentów	59 751 606,79	55 332,90	-	9 482 842,15	-69 289 781,84	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 081 510 705,37	321 504 946,43	89 777 826,25	137 294 243,89	-67 579 908,29	1 562 507 813,65
Zysk brutto ze sprzedaży	29 658 374,28	15 683 953,91	47 732 308,46	4 749 751,95	-1 709 873,55	96 114 515,05
% zysku brutto ze sprzedaży	2,67%	4,65%	34,71%	3,34%	2,47%	5,79%
Koszty sprzedaży			x			9 274 322,82
Koszty zarządu						46 296 410,15
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-5 762 356,93
Zysk z działalności operacyjnej			x			34 781 425,15
Przychody finansowe			x			4 788 722,44
w tym: przychody odsetkowe	536 200,52	1 815,50	871 185,43	90 040,86	-	1 499 242,31
instrumenty pochodne	-479 181,64	-	-	-814 021,75	-	-1 293 203,39
Koszty finansowe			X			5 955 250,90
w tym: koszty odsetkowe	4 716 017,43	684 505,09	196 018,07	176 282,57	-	5 772 822,74
instrumenty pochodne	160 177,26	-	-	-1 102 206,84	-	-942 029,58
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						3 753 739,73
Zysk przed opodatkowaniem			x			37 368 636,42
Podatek dochodowy			x			9 804 211,12
Zysk netto			x			27 564 425,30

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2017

Wyszczególnienie	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	1 118 758 887,17	199 477 805,28	228 173 628,74	181 654 223,62	-98 779 852,30	1 629 284 692,51
sprzedaż zewnętrzna	1 022 303 183,90	197 153 656,25	228 173 628,74	181 654 223,62	-	1 629 284 692,51
sprzedaż na rzecz innych segmentów	96 455 703,27	2 324 149,03	-	-	-98 779 852,30	-
Koszty sprzedaży	1 065 719 896,01	218 361 037,66	167 305 755,55	170 140 697,63	-95 641 615,21	1 525 885 771,64
Zysk brutto ze sprzedaży	53 038 991,16	-18 883 232,38	60 867 873,19	11 513 525,99	-3 138 237,09	103 398 920,87
% zysku brutto ze sprzedaży	4,74%	-9,47%	26,68%	6,34%	3,18%	6,35%
Koszty sprzedaży			x			10 615 347,62
Koszty zarządu						40 462 106,00
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-28 698 663,94
Zysk z działalności operacyjnej			x			23 622 803,31
Przychody finansowe			x			7 699 499,75
w tym: przychody odsetkowe	1 708 003,18	5 159,04	513 029,29	159 229,59	-	2 385 421,10
instrumenty pochodne	810 215,69	-	-	3 248 384,55	-	4 058 600,24
Koszty finansowe			x			4 862 129,92
w tym: koszty odsetkowe	2 951 360,33	677 835,72	1 486 764,70	57 811,64	-	5 173 772,39
instrumenty pochodne	-4 633 993,42	-	-	5 927,85	-	-4 628 065,57
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						14 489 410,34
Zysk przed opodatkowaniem			x			40 949 583,48
Podatek dochodowy			x			14 365 529,26
Zysk netto			x			26 584 054,22

Stan na dzień 31.12.2018

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Wyszczególnienie	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	320 484 528,08	168 021 228,02	256 700 407,74	106 353 703,93	851 559 867,77
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	104 670 789,90
Razem aktywa	320 484 528,08	168 021 228,02	256 700 407,74	106 353 703,93	956 230 657,67
Kapitał własny	-	-	-	-	263 655 724,20
Zobowiązania	359 835 530,39	89 375 673,65	77 145 865,55	82 360 044,83	608 717 114,42
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	83 857 819,05
Razem pasywa	359 835 530,39	89 375 673,65	77 145 865,55	82 360 044,83	956 230 657,67
Amortyzacja	2 473 978,38	5 337 840,88	285 776,02	2 432 651,90	10 530 247,18

Stan na dzień 31.12.2017

Wyszczególnienie	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	321 448 236,73	138 989 215,48	212 233 137,68	108 248 214,01	780 918 803,90
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	221 664 669,84
Razem aktywa	321 448 236,73	138 989 215,48	212 233 137,68	108 248 214,01	1 002 583 473,74
Kapitał własny	-	-	-	-	257 604 362,25
Zobowiązania	334 283 115,23	94 329 520,29	124 371 691,82	110 495 349,52	663 479 676,86
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	81 499 434,63
Razem pasywa	334 283 115,23	94 329 520,29	124 371 691,82	110 495 349,52	1 002 583 473,74
Amortyzacja	2 235 925,44	4 962 506,87	234 404,51	2 399 634,33	9 832 471,15

Grupa w 2018 roku osiągnęła przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 196 732 159,19 zł. Przychody w całości dotyczyły segmentu budowlanego kubaturowego w kraju.

Grupa w 2017 roku osiągnęła przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 187 824 959,84 zł. Przychody w całości dotyczyły segmentu budowlanego kubaturowego w kraju.

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

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

okres zakończony 31-12-2018

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe
Kraj	1 314 285 827,08	72 118 273,92
Export, w tym:	344 336 501,62	48 890 989,16
Skandynawia	130 262 402,10	48 607 482,28
w tym: Norwegia	80 395 593,34	48 607 482,28
WNP (Rosja, Białoruś)	213 993 840,68	277 419,75
Niemcy	80 258,84	-
Razem	1 658 622 328,70	121 009 263,08

okres zakończony 31-12-2017

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe
Kraj	1 326 230 267,18	77 433 313,18
Export, w tym:	303 054 425,33	32 783 280,47
Skandynawia	180 855 667,03	32 442 666,53
w tym: Norwegia	150 197 139,98	32 442 666,53
WNP (Rosja, Białoruś)	122 198 758,30	331 464,58
Razem	1 629 284 692,51	110 216 593,65

* aktywa trwałe – tj. środki trwałe i wartości niematerialne,

Podział geograficzny przychodów ze sprzedaży odpowiada lokalizacji klientów i jest zgodny z wewnętrzną strukturą organizacyjną Grupy.

Podział łącznej kwoty aktywów trwałych oraz wydatków inwestycyjnych odpowiada ich wykorzystaniu w działalności każdego z segmentów terytorialnych.

6.21. Przychody z umów z klientami

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
a) Razem przychody ze sprzedaży produktów i usług - kraj	1 309 647 020,89	1 291 923 457,88
- sprzedaż usług budowlanych	1 170 909 664,40	1 091 523 179,99
- sprzedaż deweloperska	133 270 466,59	195 411 956,21
- sprzedaż usług pozostałych	3 782 389,90	4 988 321,68
- sprzedaż produktów	1 684 500,00	-
b) Razem przychody ze sprzedaży produktów i usług - export	344 336 501,62	303 054 425,33
- sprzedaż usług budowlanych	294 467 692,86	271 985 587,74
- sprzedaż usług pozostałych	2 000,00	410 310,54
- sprzedaż produktów	49 866 808,76	30 658 527,05
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 653 983 522,51	1 594 977 883,21

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
a) sprzedaż towarów - kraj	1 583 764,56	29 227 525,98
- działalność deweloperska	1 583 764,56	29 227 525,98
b) sprzedaż materiałów - kraj	3 055 041,63	5 079 283,32
- działalność budowlana	3 055 041,63	5 079 283,32
Razem przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	4 638 806,19	34 306 809,30

6.22. Koszty według rodzajów

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
a) amortyzacja	10 530 247,18	9 832 471,15
b) zużycie materiałów i energii	547 139 145,88	459 443 683,75
c) usługi obce	1 054 185 245,91	1 039 751 425,92
d) podatki i opłaty	5 031 100,09	4 419 070,67
e) wynagrodzenia	121 710 940,55	112 997 256,43
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	26 513 624,99	24 716 117,53
g) pozostałe koszty rodzajowe	20 519 267,05	20 488 074,40
Razem koszty wg rodzaju	1 785 629 571,65	1 671 648 099,85
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	- 22 797 414,17	12 186 924,32
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-149 352 904,87	-135 748 867,72
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	- 9 274 322,82	-10 615 347,62
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 46 296 410,15	- 40 462 106,00
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 557 908 519,64	1 497 008 702,83

6.23. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	453 563,65	722 482,18
Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	3 569 653,01	2 230 730,80
Odpisane zobowiązania	1 143 157,39	2 392 046,29
Kary i odszkodowania	2 439 035,61	2 628 816,92
Inne	1 002 481,82	1 258 553,88
RAZEM	8 607 891,48	9 232 630,07

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Rezerwa na zobowiązania	538 555,00	2 966 285,42
Odpisy aktualizujące	20 811,60	11 351 784,35
Koszty spraw spornych	1 625 398,96	16 736 765,57
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	3 360 165,94	751 060,54
Inne	2 499 376,14	6 125 398,13
RAZEM	8 044 307,64	37 931 294,01

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 295 976,53	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	445 772,83	-
Aktywa kontraktowe	208 063,41	-
Pożyczki udzielone	3 376 128,00	-
RAZEM	6 325 940,77	-

6.24. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Z tytułu odsetek, w tym:	3 605 475,16	2 588 364,11
- obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	3 587 539,05	ND*
• odsetki od udzielonych pożyczek i obligacji	1 226 847,86	1 451 563,28
• odsetki od należności	136 157,12	725 274,05
• wycena kredytów, pożyczek i obligacji	571 675,08	-581 168,96
• odsetki bankowe	118 301,22	196 581,94
• przychody odsetkowe z tytułu kaucji	1 534 557,77	784 111,97
- pozostałe odsetki	17 936,11	12 001,83
Inne przychody finansowe	1 183 247,28	5 111 135,64
Przychody finansowe	4 788 722,44	7 699 499,75

ND* - nie dotyczy – pozycje, dla których nie wystąpiły: wycena według zasad wynikających z zastosowania od 1 stycznia 2018 r. MSSF 9

Inne przychody finansowe	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Dodatnie różnice kursowe	1 707 830,92	-
Pozostałe, w tym:	-524 583,64	5 111 135,64
- wycena instrumentów pochodnych	-1 319 132,78	-5 721 119,76
- realizacja instrumentów pochodnych	-	9 779 720,00
- odwrócenie wyceny instrumentów pochodnych	25 929,39	-
- prowizje z tytułu operacji bankowych	768 488,18	354 678,38
- odwrócenie oczekiwanych strat kredytowych	-	697 857,02
- pozostałe	131,57	-
Inne przychody finansowe razem	1 183 247,28	5 111 135,64

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Odsetki:	6 202 192,18	5 898 166,66
- odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	4 348 142,96	4 660 251,10
- odsetki od leasingu	334 224,50	359 524,76
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	-24 848,39	-278 101,15
- koszty odsetkowe z tytułu kaucji	454 217,83	1 002 495,42
- odsetki od zobowiązań	695 921,11	76 842,73
- pozostałe	394 534,17	77 153,80
Inne koszty finansowe	-246 941,28	-1 036 036,74
Koszty finansowe	5 955 250,90	4 862 129,92

Inne koszty finansowe	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Ujemne różnice kursowe	-	2 741 065,08
Pozostałe, w tym:	-246 941,28	-3 777 101,82
- z tytułu prowizji	585 761,86	742 660,35
- wycena instrumentów pochodnych	-1 135 638,64	-4 649 594,82
- realizacja instrumentów pochodnych	193 609,06	23 487,72
- odwrócenie wyceny instrumentów pochodnych	-	-1 958,47
- koszty emisji obligacji	105 500,04	107 221,92
- pozostałe	3 826,40	1 081,48
Inne koszty finansowe razem	-246 941,28	-1 036 036,74

6.25. Zysk (strata) jedną akcją

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2018	34 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.-31.12.2018	34 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	34 070 634,00
Zysk netto	27 564 425,30
Zysk na akcję	0,81

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2017	34 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.-31.12.2017 r	34 172 003,83
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	34 172 003,83
Zysk netto	26 584 054,22
Zysk na akcję	0,78

6.26. Poniesione nakłady inwestycyjne

NAKŁADY INWESTYCYJNE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Środki trwałe:	12 482 135,19	13 288 151,61
grunty	-	113 159,00
budynki i budowle, obiekty inżynierii lądowej	7 318 872,53	950 148,49
urządzenia techniczne i maszyny	2 969 627,81	987 246,41
środki transportu	222 639,52	136 197,32
inne środki trwałe	1 143 714,99	688 100,92
inne nieruchomości inwestycyjne	-	385 111,36
środki trwałe w budowie	827 280,34	10 028 188,11
Wartości niematerialne	4 829 580,92	1 894 758,15
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	641 696,07
Finansowe aktywa trwałe	-	9 630 790,65
RAZEM	17 311 716,11	25 455 396,48

6.27. Działalność zaniechana

W 2018 i 2017 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.28. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01 - 31.12.2018	01.01 - 31.12.2017
Amortyzacja:	10 530 247,18	9 832 471,15
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	10 530 247,18	9 832 471,15
Zyski(straty) z tytułu różnic kursowych	-649 238,26	988 819,19
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	-649 238,26	988 819,19
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	3 994 276,36	-2 543 575,66
odsetki otrzymane od weksli, udzielonych pożyczek, weksli, obligacji - ogółem	-1 148 079,29	-279 910,60
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu - ogółem	4 341 263,98	4 660 257,65
prowinie od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	585 710,23	440 146,53
prowinie otrzymane	-409 145,71	-354 678,38
prowinie naliczone -koszty emisja obligacji	-359 342,47	409 735,74
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-93 042,43	-365 380,82
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-158 392,33	-564 425,53
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych	84 749,48	-279 668,33
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	-	-1 172 005,49
odsetki pozostałe do zapłacenia	260 503,81	1 979 088,19
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	555 826,59	114 790,62
odsetki od leasingu zapłacane	334 224,50	359 524,76
dywidendy otrzymane	-	-7 491 050,00
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-947 915,23	-12 715 630,80
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-571 412,10	-967 517,52
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	119 763,10	237 539,23
aktualizacja wartości aktywów trwałych	-37 777,00	-
przychody ze zbycia aktywów finansowych	-	3 453 385,31
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	143 559,69	335 621,17
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	3 376 128,00	-
wycena pożyczek udzielonych, weksli, obligacji obcych	-575 611,00	-61 749,43
zysk/strata z wyceny inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-3 753 739,73	-7 026 243,75
instrumenty pochodne	351 173,81	-8 686 665,81
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	4 520 134,34	-245 904,39
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	5 587 173,38	167 774,30
korekta rezerw na straty na kontraktach-dot. zysków zatrzymanych MSSF15	-901 730,04	-
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	-165 309,00	-413 678,69
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-31 723 347,35	27 643 823,78
bilansowa zmiana stanu zapasów	-25 152 045,15	27 225 292,05
odsetki aktywowane w zapasach	47 899,94	418 531,73
korekta zapasów dot. zysków zatrzymanych MSSF 15	-6 619 202,14	-
Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-19 840 167,14	42 624 584,06
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-15 817 719,95	49 214 489,75
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	2 486 811,95	-6 704 179,13
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	564 790,58	114 273,44
korekta zmiany stanu należności dot. zysków zatrzymanych MSSF 9	-3 301 633,24	-
korekta zmiany stanu należności dot. zysków zatrzymanych MSSF 15	-4 131 758,95	-
inne korekty	359 342,47	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:	-26 440 983,04	-33 648 685,04
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-32 889 272,93	-32 231 654,12
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	8 571 862,57	-106 404,30
inne korekty	1 976 707,74	-345 289,71
zobowiązania z tytułu wpłat na poczet powiększonego kapitału/wkładu w spółkach osobowych	-5 016 610,00	-
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	916 329,58	-965 336,91
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-60 492 484,41	51 798 331,69
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	113 148,93	10 068 486,56
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	-60 565 083,05	41 735 725,13
stan rozliczeń międzyokresowych przyjęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-12 500,04	-
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	-	-90 000,00
zmiana stanu przychodów przyszłych okresów - przychody finansowe	-28 050,25	84 120,00
Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	-377 216,97	-1 262 975,26
odpisy aktualizujący środki pieniężne	-991 900,00	-1 037 900,00
inne korekty	614 683,03	-225 075,26
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-26 978 780,30	-19 150 985,81

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Środki pieniężne w banku i kasie	56 182 453,01	165 349 493,62
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	- 140 654,56	182 798,55
odpis aktualizujący środki pieniężne	-	1 037 900,00
RAZEM	56 041 798,45	166 570 192,17

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych w działalności developerskiej oraz rachunkach VAT do split paymentu.

Transakcje inwestycyjne i finansowe, które nie wymagały postępowania się środkami pieniężnymi lub ekwiwalentami środków pieniężnych nie wystąpiły.

6.29. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W 2018 roku założono następujące nowe spółki : Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp.k., Asset IDEA Sp. z o.o. Sp.k., Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp.k. i UNII IDEA Sp. z o.o. Sp.k. Do dnia 31.12.2018 roku spółki te nie osiągnęły przychodów ze sprzedaży i wykazały łącznie 869 040,63 zł straty.

W 2018 roku nie nastąpiła utrata kontroli nad żadną ze spółek Grupy.

6.30. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Stan na początek okresu	21 149 466,24	16 430 105,90
Udział w zyskach / (stratach) *)	3 753 739,73	14 489 410,34
Wypłata dywidendy	-16 617 484,00	-7 491 050,00
Wniesione / zwrócone wkłady**)	553 500,00	-2 279 000,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	8 839 221,97	21 149 466,24

*) Udział w zyskach/(stratach) za okres obejmuje również część wyniku za rok poprzedni, która nie została skonsolidowana w roku, którego dotyczy. Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Unibep oparte było na wstępnych danych finansowych spółek współkontrolowanych Lovsethvegen 4 AS i Seljedalen AS za dany okres sprawozdawczy, a sprawozdania finansowe tych spółek uległy zmianie po opublikowaniu sprawozdania skonsolidowanego przez Grupę. W roku 2017 udział w wyniku jednostek wycenianych metodą praw własności został skorygowany o kwotę 234 949,54zł. W roku 2018 udział w wyniku jednostek wycenianych metodą praw własności został skorygowany o kwotę 799 173,88zł.

***) W dniu 22.02.2018r. Unidevelopment S.A. zobowiązał się wnieść do Wiepofama Development Sp. z o.o. kwotę wkładu 2 500,00zł oraz do Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp.k. kwotę wkładu 5 001 000,00zł.

***) W dniu 27.08.2018r. nastąpił zwrot wkładów dla Unidevelopment S.A. od URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 4 000 000,00zł oraz w dniu 31.08.2018r. zwrot w kwocie 2 950 000,00zł. W dniu 08.11.2018r. wniesiono wkład w kwocie 1 500 000,00zł i w dniu 21.12.2018r. wniesiono wkład w kwocie 1 000 000,00zł.

***) W dniu 23.02.2017r. nastąpił zwrot wkładów dla Unidevelopment S.A. od Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 5 660 000,00zł oraz w dniu 24.07.2017r. zwrot wkładów w kwocie 2 870 000,00zł.

***) W dniu 03.08.2017r. nastąpiło wniesienie wkładów przez Unidevelopment S.A. do URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 2 700 000,00zł oraz w dniu 21.08.2017r. wniesienie wkładów w kwocie 500 000,00zł.

***) W 2017r. nastąpił zwrot wkładów pieniężnych dla Unidevelopment S.A. od Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 11 029 000,00 zł. Na dzień 31.12.2017r. wniesiony wkład to 1 000,00 złotych.

***) Unidevelopment S.A. w dniu 03.08.2017r. przystąpiła do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. Na dzień 31.12.2017r. wkład wniesiony przez Unidevelopment S.A. do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wynosi 8 750 000,00 zł.

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2018r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz w liczbie głosów (%) na koniec okresu	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%) na koniec poprzedniego okresu
Seljedalen AS	Jednostka współkontrolowana	Ranheim / Norwegia	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Jednostka współkontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50%	50%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%	48,82%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%	48,82%
Wiepofama Development Sp. z o.o.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Poznań/Polska	48,82%	-
Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Koszalin/Polska	48,82%	-

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności:

Wybrane dane finansowe jednostki współkontrolowanej Seljedalen AS przedstawiały się w następujący sposób:

Seljedalen AS	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe	7 062 157,57	6 838 875,35
Aktywa obrotowe	402 519,02	10 810 882,36
Zobowiązania długoterminowe	-	8 503 481,69
Zobowiązania krótkoterminowe	888 005,59	5 320 450,21
Przychody ze sprzedaży	8 142 709,93	7 988 939,80
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	15 899 886,57	380 863,01
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	15 899 886,57	380 863,01
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
Seljedalen AS	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa netto	6 576 671,00	3 825 825,81
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	50%	50%
Pozostałe korekty	-7 142 126,34	-2 242 891,74
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	-3 853 790,84	-329 978,83

Wybrane dane finansowe jednostki współkontrolowanej Lovsethvegen 4 AS przedstawiały się w następujący sposób:

Lovsethvegen 4 AS	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe	696 375,60	3 569 893,78
Aktywa obrotowe	3 295 854,65	65 421 954,50
Zobowiązania długoterminowe	-	190 755,00
Zobowiązania krótkoterminowe	3 036 305,62	56 250 962,58
Przychody ze sprzedaży	54 788 300,20	95 092 215,31
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	3 005 342,04	12 981 560,49
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	3 005 342,04	12 981 560,49
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
Lovsethvegen 4 AS	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa netto	955 924,63	12 550 130,70
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	50%	50%
Pozostałe korekty	-	355 098,58
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	477 962,32	6 630 163,93

Wybrane dane finansowe jednostki stowarzyszonej pośrednio Smart City Sp. z o.o. Sp.k. przedstawiały się w następujący sposób:

Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe	99 013,70	100 804,30
Aktywa obrotowe	4 577 167,96	10 529 340,85
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	1 431 675,37	3 621 977,71
Przychody ze sprzedaży	8 507 763,39	70 950 709,36
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	1 445 065,36	16 294 995,95
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	1 445 065,36	16 294 995,95
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa netto	3 244 506,29	7 008 167,44
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	49%	49%
Pozostałe korekty	-	3 259 597,41
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	1 583 805,75	6 680 984,75

Wybrane dane finansowe jednostki stowarzyszonej pośrednio URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. przedstawiały się w następujący sposób:

URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe	58 030,00	74 330,00
Aktywa obrotowe	74 603 697,73	36 766 395,12
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	48 665 713,18	12 939 136,18
Przychody ze sprzedaży	70 439 385,39	66 888,54
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	13 661 960,90	-782 480,74
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	13 661 960,90	-782 480,74
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa netto	25 996 014,55	23 901 588,94
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	49%	49%
Pozostałe korekty	-6 989 242,43	-3 500 459,33
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	5 702 011,87	8 168 296,39

Wybrane dane finansowe jednostki stowarzyszonej pośrednio Wiepofama Development Sp. z o.o. przedstawiały się w następujący sposób:

Wiepofama Development Sp. z o.o.	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe	1 000,00	-
Aktywa obrotowe	6 067,40	-
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	14 487,59	-
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-11 190,19	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	-11 190,19	-
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
Wiepofama Development Sp. z o.o.	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa netto	-7 420,19	-
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	49%	-
Pozostałe korekty	600,79	-
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	-3 021,75	-

Wybrane dane finansowe jednostki stowarzyszonej pośrednio Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp.k. przedstawiały się w następujący sposób:

Wiepofama Development Sp. z o.o. sp.k.	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe	25 382 937,94	-
Aktywa obrotowe	59 308 112,58	-
Zobowiązania długoterminowe	131 631,47	-
Zobowiązania krótkoterminowe	29 865 604,00	-
Przychody ze sprzedaży	3 054 734,03	-
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-307 736,71	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	-307 736,71	-
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
Wiepofama Development Sp. z o.o. sp.k.	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa netto	54 693 815,05	-
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	49%	-
Pozostałe korekty	-21 969 265,88	-
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	4 732 254,63	-

Na dzień 31.12.2018r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 50 618 090,77 zł, a na dzień 31.12.2017 r. wynosiły 30 135 262,48 zł. Zobowiązania warunkowe dotyczyły poręczenia kredytu.

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

	31-12-2018	31-12-2017
Udział w zyskach	9 099 266,97	14 871 378,31
Udział w stratach	5 345 527,24	381 967,97
Ogółem	3 753 739,73	14 489 410,34

6.31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 31.12.2018r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Pożyczki udzielone
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	2 163 718,78	-	7 986,00	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	6 461 468,62	5 004 863,88	-	27 763 087,90
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	8 625 187,40	5 004 863,88	7 986,00	27 763 087,90

Stan na dzień 31.12.2017r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Pożyczki udzielone
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	9 889 109,21	7 579 256,88	7 986,00	4 293 526,15
Podmioty stowarzyszone pośrednio	2 716 912,78	15 384,67	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	12 606 021,99	7 594 641,55	7 986,00	4 293 526,15

Stan na dzień 31.12.2018r.

	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	7 247 364,30	-	6 509 495,78	-688 599,47
Podmioty stowarzyszone pośrednio	59 107 961,22	223 723,18	10 704 796,13	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	66 355 325,52	223 723,18	17 214 291,91	-688 599,47

Stan na dzień 31.12.2017r.

	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	40 692 651,54	-	-399 063,39	1 291 983,01
Podmioty stowarzyszone pośrednio	23 076 863,83	261 362,68	7 491 050,00	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	63 769 515,37	261 362,68	7 091 986,61	1 291 983,01

W poprzednich okresach sprawozdawczych nota prezentowała także transakcje wyłączone w procesie konsolidacji.

6.32. Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd i Radę Nadzorczą GRUPY UNIBEP reprezentuje Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki dominującej UNIBEP S.A.

ZARZĄD

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

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

- Leszek Marek Gołębicki - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk - Wiceprezes Zarządu

RADA NADZORCZA

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

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

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

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

Stan posiadanych akcji przez Zarząd

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
1	Leszek Marek Gołębicki	Prezes Zarządu	690 000	690 000	---
2	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
3	Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
4	Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej	217	217	---
5	Mariusz Chabrowski	Unidevelopment S.A. Prezes Zarządu spółki zależnej Strojimp Sp. z o.o.	5130	5130	---

Stan posiadanych akcji przez Radę Nadzorczą

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
1	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	21 620	---
2	Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 650 000	5 650 000	16,11
3	Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4	Jarostaw Mariusz Bełdowski	Członek RN	0	0	---
5	Michał Kołosowski	Członek RN	0	0	---
6	Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---
7	Dariusz Marian Kacprzyk	Członek RN	0	0	---

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień 31.12.2017 r.

6.34. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.:

ZARZĄD

- **Leszek Marek Gołąbicki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Sławomir Kiszycki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Krzysztof Mikołajczyk** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

RADA NADZORCZA

- **Jan Mikołuszko** jest mężem Pani Zofii Mikołuszko, która na dzień 31.12.2018 r. posiadała 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Beata Maria Skowrońska** – właścicielka 16,11 proc. akcji UNIBEP SA, posiadająca 16,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA
- **Wojciech Jacek Stajkowski** – jest mężem Zofii Iwony Stajkowskiej, która na dzień 31 grudnia 2018 r. posiadała 14,26% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Jarostaw Mariusz Bełdowski** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Michał Kołosowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Paweł Markowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Dariusz Marian Kacprzyk** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

6.35. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres 01-01-2018 do 31-12-2018r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Gołbiewski Leszek Marek	516 000,00
Kiszycki Sławomir	444 000,00
Drobek Marcin Piotr	180 813,66
Piotrowski Jan	357 604,04
Mikołajczyk Krzysztof	304 491,16
Razem:	1 802 908,86

Za okres 01-01-2017 do 31-12-2017r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Gołbiewski Leszek Marek	499 714,29
Kiszycki Sławomir	432 799,15
Drobek Marcin Piotr	392 857,14
Piotrowski Jan	373 142,85
Razem:	1 698 513,43

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01-01-2018 do 31-12-2018r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Mikołuszko Jan	456 000,00	-	456 000,00
Skowrońska Beata	144 000,00	-	144 000,00
Stajkowski Wojciech	60 000,00	70 301,36	130 301,36
Bełdowski Jarosław	60 888,48	-	60 888,48
Kołosowski Michał	85 169,78	-	85 169,78
Markowski Paweł	60 000,00	-	60 000,00
Kacprzyk Dariusz	60 606,33	-	60 606,33
Razem:	926 664,59	70 301,36	996 965,95

Za okres 01-01-2017 do 31-12-2017r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Mikołuszko Jan	493 800,00	-	493 800,00
Skowrońska Beata	147 146,00	-	147 146,00
Stajkowski Wojciech	76 400,00	36 000,00	112 400,00
Bełdowski Jarosław	60 000,00	-	60 000,00
Kołosowski Michał	67 666,66	-	67 666,66
Markowski Paweł	61 478,83	-	61 478,83
Kacprzyk Dariusz	33 081,68	-	33 081,68
Razem:	939 573,17	36 000,00	975 573,17

Ponadto w 2018 roku dokonano zakupów od członka Rady Nadzorczej i osoby spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 59,8 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 906,4 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy –83,7 tys. zł., wynagrodzenie – 719,6 tys. zł..

6.36. Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby nadzorujące Spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy Kapitałowej

W 2018 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość 500 tysięcy EUR przeliczoną na złoty.

6.37. Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi

Prezes Zarządu i Członkowie Zarządu UNIBEP S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A. w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania kadencji Zarządu (umowa o pracę na czas określony).

Aktualnie Leszka Marka Gołąbieckiego Prezesa Zarządu, Dyrektora Spółki i Sławomira Kiszyckiego Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego obowiązują umowy o pracę zawarte w dniu 12.06.2017 r. na okres trzyletniej piątej kadencji Zarządu.

Jana Piotrowskiego Członka Zarządu, Dyrektora Handlowego obowiązywała umowa o pracę zawarta w dniu 12.06.2017 r. na okres trzyletniej piątej kadencji Zarządu. Z dniem 07.01.2019 r. Jan Piotrowski Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie Spółki.

Krzysztofa Mikołajczyka Wiceprezesa Zarządu Dyrektora Budownictwa Kubaturowego obowiązuje umowa o pracę zawarta w dniu 27.04.2018 r. Pan Krzysztof Mikołajczyk został powołany od dnia 01.05.2018 r. na członka Zarządu Spółki piątej kadencji. Od dnia 01.11.2018 r. zmianie uległa funkcja Krzysztofa Mikołajczyka z Członka Zarządu na Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Marcina Piotra Drobka Wiceprezesa Zarządu Dyrektora Budownictwa obowiązywała umowa o pracę zawarta w dniu 12.06.2017 r. na okres trzyletniej piątej kadencji Zarządu. Z dniem 30.04.2018 r. umowa o pracę uległa rozwiązaniu na mocy porozumienia stron.

Zgodnie z postanowieniami w/w umów Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu UNIBEP S.A. za 2018 rok przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP, po spełnieniu warunków dodatkowych, za każdy rok obrotowy w wysokości:

Prezes Zarządu, Dyrektor Spółki – 2 %

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy – 2 %

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Budownictwa Kubaturowego – 1,5 %

Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy – 1,5 %

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Budownictwa – 2 %

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

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

6.38. Zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek Grupy UNIBEP na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceńodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek.

Gwarancje udzielane zleceńodawcom stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	61 969 029,89	62 599 310,21
Od pozostałych jednostek	61 969 029,89	62 599 310,21
otrzymane gwarancje	59 728 840,89	61 077 210,86
otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 240 189,00	1 522 099,35
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	592 667 548,85	395 394 981,88
Na rzecz jednostek powiązanych	157 005 673,00	53 431 894,85
udzielone poręczenia	134 143 818,02	23 022 623,16
udzielone gwarancje	22 861 854,98	30 409 271,69
Na rzecz pozostałych jednostek	435 661 875,85	341 963 087,03
sprawy sporne	33 040 691,03	25 278 459,11
udzielone gwarancje	395 695 925,85	301 089 698,72
wystawione weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	340 573,00
udzielone poręczenia	6 825 258,97	15 254 356,20

* bez gwarancji zwrotu zaliczki

** maksymalna kwota poręczenia z tytułu obligacji UNIDEVELOPMENT S.A. – 25 000 000,00 zł.

W 2018 roku udzielono gwarancji na kwotę 204 929 487,75 zł, a otrzymano gwarancje w wysokości 45 156 696,78 zł.

SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UNIBEP za 2017 rok 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%). – Na rozprawie w marcu 2018 r. były ustalane kwestie dotyczące zadośćuczynienia. Zostali powołani biegli w celu sporządzenia uzupełniających opinii z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy w terminie do 15 grudnia 2018 r. Termin kolejnej rozprawy nie został jeszcze wyznaczony, w międzyczasie sąd dopuszcza opinie biegłych z zakresu medycyny dotyczących stopnia uszczerbku jakiego doznał poszkodowany. Ze względu na posiadane ubezpieczenia przez Spółkę i konsorcjanta sprawa nie powinna obciążać kosztów UNIBEP S.A.

W trwających procesach sądowych z firmą Rzońca dotyczących zapłaty faktur końcowych na kwotę 77 tys. zł i zapłaty kary umownej na kwotę 159 tys. zł. Rzońca S.A. wniósł apelację od wyroków oddalających powództwo. 15 stycznia 2018 r. Sąd apelacyjny skierował zapytanie prawne do Sądu Najwyższego.

Backe Romerike (dawniej Agathon Borgen AS) – Pierwsza część sporu dotyczyła roszczeń UNIBEP i Backe Romerike. Na mocy sfinalizowanej w styczniu 2018 r. ugody UNIBEP S.A. zapłacił Backe Romerike kwotę 5.750 tys. NOK. Dodatkowo UNIBEP zobowiązał się zapłacić kwotę zasądzoną na rzecz wspólnoty.

Druga część sporu dotyczyła roszczeń wspólnoty do Backe Romerike i zakończyła się 18 grudnia 2017 r. W dniu 31 stycznia 2018 r. z dochodzonej przez wspólnotę kwoty 35.000 tys. NOK (15.138 tys. zł) sąd zasądził na jej rzecz jedynie 927 tys. NOK (401 tys. zł) oraz część kosztów sądowych – łącznie 1.037 tys. NOK (449 tys. zł). Wspólnota złożyła apelację. W międzyczasie wznowiono rozmowy w przedmiocie kształtu potencjalnej ugody. Zaplanowana rozprawa sądowa rozpoczęła się w marcu 2019 r. Tego typu posiedzenia przed norweskimi sądami trwają zwykle kilka tygodni. Prawdopodobny termin rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy orzeczeniem sądu, to przełom drugiego i trzeciego kwartału roku 2019.

Jessheim Bolig og Naering AS – Unibep zapłacił JVBN w lutym 2018 r. 20.000 tys. NOK, zaś 12.000 tys. NOK - ostaną część należności - została zapłacona 27 lipca 2018 r., co ostatecznie zamyka sprawę.

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 (1.730 tys. zł) 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. Ostatecznie roszczenie zostało zwiększone do kwoty 6.511 tys. NOK (2.816 tys. zł). Usterki na które składała się suma dochodzona pozwem Unibep usunął. Sprawa na etapie negocjacji co do ugodowego zamknięcia sporu sądowego.

Okokrim – W dniu 21 kwietnia 2017 r. w związku z zakończeniem postępowania dotyczącego zarzutów naruszenia prawa pracy, norweski organ Okokrim oszacował dla Unibep SA karę w kwocie 3.600 tys. NOK tytułem kary za naruszenie prawa pracy oraz dodatkowo 2.000 tys. NOK tytułem odszkodowania (chodzi o zwrot korzyści uzyskanej przez firmę w związku z nienależytym naliczaniem i wypłacaniem wynagrodzeń) – łącznie 5.600 tys. NOK. 15 września 2017 r. Unibep zakwestionował decyzję Okokrim w całości, składając odwołanie do sądu. W maju 2018 r. Okokrim dokonało nowej, zdecydowanie łżejszej, kwalifikacji zarzucanych Unibep S.A. czynów i zmniejszyło wymiar kary do 1.000 tys. NOK. Żądanie zwrotu uzyskanych korzyści pozostało na tym samym poziomie – 2.000 tys. NOK. Unibep S.A. kary w tej wysokości przyjął. Kary zostały zapłacone we wrześniu 2018 r., co ostatecznie zamyka sprawę.

Inwestor, Aureus Residenzbau GmbH, zatrzymał część zapłaty wynagrodzenia UNIBEP S.A. za wykonanie kontraktu Krefeld. Inwestor nie uznaje wykonanych robót dodatkowych na inwestycji oraz odmawia zwrotu kaucji gwarancyjnych z powodu usterek. W dniu 10 listopada 2017 r. UNIBEP S.A. wniósł pozew o zapłatę kwoty 718 tys. EUR. Strony po pierwszej rozprawie, do której doszło we wrześniu 2018 roku, wniosły o zawieszenie postępowania i wyraziły wolę rozpoczęcia pozasądowych negocjacji mających na celu całościowe rozstrzygnięcie sporów.

Kara umowna w wysokości 289 tys. zł naliczona przez Powiat Bielski i potrącona przy opłacie bieżącej faktury we wrześniu 2015. Kara została naliczona z tytułu nieterminowej realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na budowie drogi Andryjanki-Siekłuki. Sąd zlecił dodatkową opinię biegłego z zakresu geodezji. Opinia biegłego jest dla nas korzystna. Termin kolejnej rozprawy nie został wyznaczony.

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. Unibep S.A. nie uznaje roszczenia. Sąd jest na etapie przesłuchiwania świadków obu stron, następnie zostaną powołani biegli.

W sprawie odstąpienia w dniu 23 marca 2018 r. od umowy w części niewykonanej kontraktu budowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 673 na odcinku Dąbrowa Białostocka – Sokółka, Konsorcjum UNIBEP S.A. i Most sp. z o.o. w dniu 12 października 2018 r. złożyło w Sądzie Okręgowym w Białymstoku pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich o zapłatę kwoty 8.286 tys. zł z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy oraz z tytułu roszczeń za prace dodatkowe wykonane na inwestycji obejmujących m.in. roszczenie o zapłatę za poniesione koszty wykonania nasypów w kwocie ok. 9.900 tys. zł oraz roszczenie o zapłatę za poniesione dodatkowe koszty wynikające z tempa robót spowodowanym odmiennym od wskazanych w dokumentacji projektowej warunków wodnych w kwocie ok. 11.400 tys. zł. Z kolei w połowie listopada 2018 roku został doręczony Spółce pozew Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich przeciwko Konsorcjum na kwotę 8.286 tys. zł, złożony w dniu 1 października 2018 r. w Sądzie Okręgowym w Białymstoku o zapłatę kar umownych z tytułu odstąpienia od umowy. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

UNIBEP S.A. w dniu 12 lipca 2018 r. złożył w Sądzie Okręgowym w Białymstoku pozew przeciwko Gminie Łapy o zapłatę kwoty 958 tys. zł z tytułu kar umownych związanych z odstąpieniem UNIBEP S.A. od umowy oraz kwoty 1.177 tys. zł z tytułu roszczeń o roboty dodatkowe na inwestycji. Pozwany złożył odpowiedź na pozew 8 sierpnia 2018 roku, w której zgłasza ewentualny zarzut potrącenia kwoty 958 tys. zł, z tytułu kary umownej w związku z nieterminowymi płatnościami na rzecz podwykonawców. W dniu 5 września 2018 roku sąd skierował sprawę do mediacji, która ostatecznie nie doprowadziła do zawarcia ugody i została zakończona w lutym 2019 r. Na dzień 10 kwietnia 2019 r. został wyznaczony termin pierwszej rozprawy, na który sąd wezwał wyłącznie strony sporu.

Postępowanie administracyjne przy udziale spółki Unidevelopment S.A. prowadzone jest przed Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Targówek. Na rozprawie w dniu 6 lipca 2018 r. przed Naczelnym Sądem Administracyjnym w Warszawie sąd oddalił skargę Unidevelopment S.A. od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w sprawie wymierzenia spółce Unidevelopment opłaty za wycięcie drzew bez zezwolenia, nie uznając za uzasadnione zarzuty skargi. 25 marca 2019 r. została wydana decyzja przez Zarząd Dzielnicy Targówek. Decyzja w znaczącej części jest korzystna, obniża karę za wycinkę drzew z kwoty 276 tys. zł do kwoty 20 tys. zł. Organ stanął na stanowisku, że wobec wejścia w życie w 2017 roku przepisów kodeksu postępowania administracyjnego przewidujących zawieszenie biegu przedawnienia w razie złożenia skargi do sądu administracyjnego kwota ta nie uległa przedawnieniu. Od wyżej wymienionej decyzji przysługuje odwołanie.

Pozew na kwotę 146 tys. zł wniesiony przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Heweliusza w Poznaniu przeciwko spółce Monday Palacza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. W dniu 22 marca 2018 r. strony zawarły przed Sądem Okręgowym XVIII Wydział Cywilny ugodę na kwotę 90.847,51 zł, która to kwota wyczerpuje

wszelkie roszczenia Wspólnoty wobec Monday Palacza związane z rozliczeniem kosztów, wydatków i opłat dotyczących Nieruchomości. Płatność została zrealizowana 9 kwietnia 2018, co ostatecznie zamyka sprawę.

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

Budrex-Kobi dochodzi roszczenia z umowy sprzedaży kopaliny, o której mowa powyżej, w postępowaniu z powództwa cywilnego przed Sądem Okręgowym w Białymstoku o zapłatę kwoty 153 tys. zł (kwota stanowi nienależnie pobrane wynagrodzenie za niepobrany kopalinę) wraz z odsetkami ustawowymi. Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 9 marca 2016 r. zasądził w całości żądaną kwotę na rzecz Spółki. Strona Pozwana wniosła apelację. W dniu 20 stycznia 2017 r. Sąd Apelacyjny podtrzymał wyrok Sądu Okręgowego. Wyrok jest prawomocny. Trwa egzekucja.

Dnia 4 marca 2019 roku przed Sądem Okręgowym w Białymstoku Budrex-Kobi Sp. z o.o. złożył pozew przeciwko inwestorowi PINGGAO Group Co. Ltd. Oddział w Polsce o zapłatę kwoty 768 tys. zł wraz z należnymi odsetkami. Na sumę z pozwu składa się roszczenie o zapłatę 398 tys. zł tytułem wynagrodzenia za wykonane prace, roszczenie o zapłatę kwoty 278 tys. zł z tytułu odszkodowania za niewłaściwe wykonanie kontraktu przez PINGGAO Group Co. Ltd. Oddział w Polsce oraz roszczenie o zapłatę z tytułu utraconych korzyści.

W zakresie pozostałych spraw spornych, sądowych lub czynności wyjaśniających oraz działań organów publicznych i administracyjnych (w tym na rynkach zagranicznych) nie nastąpiły istotne zmiany i na bazie posiadanych informacji nie skutkują one na dzień dzisiejszy wprost możliwością skierowania spraw na drogę sądową. Suma kosztów wynikających z pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 31 grudnia 2018 r. na kwotę 1.070 tys. zł. Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

6.39. Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy, oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów

	Stan na 31.12.2018			Razem
	poniżej 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
Przyszłe opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	506 142,00	2 024 568,00	4 642 691,00	7 173 401,00
Przyszłe opłaty z tytułu najmów długoterminowych	1 180 487,00	2 034 498,00	-	3 214 985,00
Przyszłe opłaty warunkowe razem	1 686 629,00	4 059 066,00	4 642 691,00	10 388 386,00

6.40. Zdarzenia po dniu bilansowym

Informacja o innych istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym jest zawarta w Sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy UNIBEP za rok 2018– pkt 6.5.

6.41. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Pracownicy umysłowi	884	788
Pracownicy fizyczni	631	598
RAZEM	1515	1386

6.42. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

W roku 2017 dokonano wyboru Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II 22 do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych UNIBEP S.A., Grupy UNIBEP i Spółek podporządkowanych i zawarto następujące umowy:

1. umowa z UNIBEP S.A. o przegląd i badanie informacji finansowych (jednostkowym UNIBEP S.A. i skonsolidowanym Grupy UNIBEP S.A.), łączna kwota wynagrodzenia wynikająca z tej umowy to 175.000 zł.
2. umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowych na łączną kwotę 115.300 zł.
3. W dniu 21.01.2019 zawarto umowę na badanie sprawozdania finansowego Unihouse Oddział Unibep zgodnie ze standardami norweskimi z Deloitte AS Dronning Eufemias gate 14, NO-0103 Oslo na wartość 230.000 NOK.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2017 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 13 czerwca 2018 roku.

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

Data publikacji niniejszego sprawozdania jest 28.03.2019 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołbiewski

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylińska



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