



Sprawozdanie Zarządu z działalności UNIBEP S.A. za rok 2014

SPIS TREŚCI

1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU	3
1.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej.....	3
2. DZIAŁALNOŚĆ UNIBEP S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU	4
2.1. Wybrane dane finansowe.....	4
2.2. Informacje o sprzedaży oraz rynkach	5
2.3. Informacja o zaopatrzeniu.....	6
2.4. Perspektywy rozwoju Spółki.....	6
2.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	8
2.6. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka	8
2.7. Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowy.....	10
2.8. Działania rozwojowe.....	10
3. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP S.A.	12
3.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych.....	12
3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi	16
3.3. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.....	16
3.4. Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe	17
3.5. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	17
4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2014 ROKU	18
4.1. Umowy z podmiotami powiązаныmi.....	18
4.2. Umowy pozostałe	18
4.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.....	22
5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	24
5.1. Opis grupy kapitałowej.....	24
5.2. Akcjonariat	25
5.3. Informacje pozostałe.....	26

1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

1.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

Sytuacja w roku 2014¹

W ostatnich trzech miesiącach 2014 roku nastąpiło nieznaczne spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego. Okres ten był drugim z rzędu kwartałem, w którym dynamika produktu krajowego brutto była niższa niż trzy miesiące wcześniej.

Według oceny Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, PKB w czwartym kwartale 2014 roku wzrósł o 3,2 proc. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Kwartałne tempo wzrostu gospodarczego osiągnęło poziom najniższy od czwartego kwartału 2013 roku, kiedy to wyniosło ono 3,0 proc.

Według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego, w całym 2014 roku tempo wzrostu gospodarczego wyniosło 3,3 proc. Było to najwyższe tempo wzrostu gospodarczego od trzech lat. Wyższe tempo wzrostu odnotowano bowiem wcześniej w 2011 roku.

Głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego, zarówno w całym 2014 roku, jak i w ostatnich jego trzech miesiącach, był popyt krajowy.

W ujęciu sektorowym najszybciej rozwijającą się częścią gospodarki w 2014 roku było budownictwo. Roczne tempo wzrostu wartości dodanej w budownictwie wyniosło 5,0 proc., a produkcji sprzedanej budownictwa 3,6 proc.

W 2014 roku dynamika importu była wyższa niż dynamika eksportu. Obrotom handlowym kraju towarzyszyła stabilizacja średniorocznego kursu złotego względem euro oraz dolara amerykańskiego.

Stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec roku wyniosła 11,5 proc. Oznacza to jej spadek o 1,9 proc. w porównaniu z sytuacją z końca 2013 roku.

Średnioroczny wskaźnik inflacji wyniósł w 2014 roku 0,0 proc. Był to najniższy średnioroczny wskaźnik poziomu wzrostu cen od początku funkcjonowania w Polsce gospodarki rynkowej.

Prognoza na rok 2015²

W ocenie ekonomistów zajmujących się tematyką makroekonomiczną oceny gospodarki w roku 2015 są raczej pozytywne i zauważa się, że okres spowolnienia przechodzi do przeszłości. Rok 2015 będzie drugim z rzędu, gdy polski PKB będzie rósł w tempie powyżej 3 procent.

W ocenie IBnGR sytuacja na rynku pracy będzie się systematycznie poprawiać. Stopa bezrobocia powinna systematycznie się obniżać. Prognozuje się, że na koniec 2015 roku bezrobocie w Polsce wynosić będzie 10,5 proc., natomiast rok później spadnie do poziomu 9,8 proc.

Według prognozy Instytutu, poprawi się koniunktura w sektorze budowlanym, w którym wartość dodana wzrośnie o 6,7 proc. po wzroście w roku 2014 o 5,0 proc. Koniunktura powinna poprawiać się także w roku 2016- wzrost w budownictwie przyspieszy i wyniesie 7,5 proc. w dużej mierze za sprawą realizowanych na coraz większą skalę inwestycji w drogownictwie i kolejnictwie.

W ocenie Instytutu, w latach 2015-2016 spodziewać się należy nieznacznej aprecjacji złotego wobec euro i dolara. W 2015 roku średnioroczne kursy euro i dolara wynosić mogą odpowiednio 4,1 oraz 3,4 złotego.

Ewentualne pogorszenie sytuacji finansowej budżetu państwa skutkujące potencjalnym ograniczeniem w finansowaniu inwestorów publicznych, zmiany na rynku cen materiałów budowlanych, stagnacja w strefie euro, trudne do przewidzenia zmiany cen surowców naturalnych wpływające na kursy par walutowych, a także napięta sytuacja polityczna na Wschodzie - te i inne czynniki powodować mogą, że prognozy rozwoju rynku i spółki podlegać mogą weryfikacji.

¹ Opracowanie przygotowane zostało na bazie kwartalnego raportu Stan i prognoza koniunktury gospodarczej Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, Kwartałne Prognozy Makroekonomiczne, nr 85 (luty 2015r.).

² IBnGR, portal Money.pl

2. DZIAŁALNOŚĆ UNIBEP S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU

2.1. Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Przychody netto ze sprzedaży	1 045 351	879 301	249 529	208 811
EBITDA	23 341	23 284	5 572	5 529
EBIT	16 547	17 502	3 950	4 156
Zysk netto	13 322	6 186	3 180	1 469

Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Aktywa trwałe	230 214	202 077	54 012	48 726
Aktywa obrotowe	383 197	314 498	89 904	75 834
Aktywa/Pasywa	613 411	516 575	143 916	124 560
Kapitał własny	197 963	188 334	46 445	45 412
Kapitał obcy	415 448	328 240	97 470	79 147

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Przepływy z działalności operacyjnej	51 273	47 506	12 239	11 281
Przepływy z działalności inwestycyjnej	209	1 163	50	276
Przepływy z działalności finansowej	- 13 266	- 4 160	- 3 167	- 988
Środki pieniężne na początek okresu	73 645	29 136	17 758	7 127
Środki pieniężne na koniec okresu	111 860	73 645	26 244	17 758

Wybrane wskaźniki finansowe

	31.12.2014	31.12.2013
Rentowność EBIT	1,58%	1,99%
Rentowność netto (ROS)	1,27%	0,70%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	6,90%	3,34%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,42%	2,68%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,68	0,64
Wskaźnik płynności bieżącej	1,08	1,22
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,32	0,28

Zasady wyliczania wskaźników:

rentowność EBIT = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu

rentowność netto (ROS) = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu

rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto/średni stan kapitałów własnych w okresie

relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu / przychody ze sprzedaży

wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące

wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne / zobowiązania bieżące

Analiza podstawowych wskaźników finansowych w relacji do roku poprzedniego wskazuje na utrzymanie ich na poziomie dobrym. Dostępnym wyraźnie wzrosły przychody ze sprzedaży przekraczając po raz pierwszy w historii firmy poziom 1 mld zł. Ponad dwukrotnie poprawił się zysk netto. Wskaźnik zadłużenia ogólnego na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego. Koszty zarządu w ujęciu procentowym spadły poniżej poziomu 2,5%.

Bardzo pozytywnie wyglądają przepływy pieniężne w obszarze działalności operacyjnej. Uległy one poprawie w stosunku do roku 2013. Na bezpiecznym poziomie są wskaźniki płynności, szczególnie gotówkowej. Kondycja Spółki w obszarze bezpieczeństwa gotówkowego jest dobra i stabilna.

Pozytywnie na tle roku ubiegłego wygląda saldo z działalności finansowej. W ramach przychodów finansowych z tytułu zamknięcia forwardów wykazana została kwota 1.725,2 tys. zł.

Segment budowlany kubaturowy obok wzrostu sprzedaży wykazał spadek marży. W głównej mierze jest to efekt zakończenia kilku kontraktów, przede wszystkim wysokomarżowego kontraktu w Mińsku na Białorusi. Na kontraktach krajowych, przy rosnących obrotach, poziom marż generalnie jest utrzymywany z tendencją do ich poprawy. Na kontraktach zagranicznych, po zakończeniu kontraktu na Białorusi, realizowane marże powróciły do wcześniej osiągniętych poziomów charakterystycznych dla tych rynków.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane w roku 2014 wyniki to przede wszystkim:

- dobry portfel realizowanych kontraktów,
- dyscyplina budżetowa w realizacji kontraktów na rynku krajowym, drogowym i norweskim,
- rozwój programu efektywnościowego w ramach kosztów zarządzania,
- zmiany organizacyjne w następstwie podjętych wcześniej zmian kadrowych w ramach segmentu drogowego,
- ścisła kontrola kosztowa i gotówkowa realizowanych kontraktów we wszystkich segmentach działalności,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa,
- poprawa organizacyjna i jakościowa w realizacji kontraktów na rynku norweskim,
- terminowa realizacja projektów deweloperskich w ramach Grupy,
- zmiany w harmonogramach na kontraktach realizowanych na rynku rosyjskim,
- realizacja kolejnych kontraktów na stosunkowo młodym rynku niemieckim.

Istotne dla uzyskanych wyników były także czynniki zewnętrzne. Wśród nich jak zawsze kluczowa jest utrzymująca się silna konkurencja cenowa na rynku krajowym (budownictwo kubaturowe i drogowe). Zmienna sytuacja dotycząca cen materiałów i usług budowlanych oraz niestabilność kursów walut ogranicza nieco stabilność realizowanych marż. Nie bez znaczenia jest sytuacja polityczna, jaka panuje w Rosji. Obecny stan wpływa na aktywność realizacyjną i akwizycyjną Spółki na tym terenie.

Silna pozycja konkurencyjna Spółki pozwoliła na podpisanie kolejnych kontraktów, w tym o istotnej wartości (szerzej o tym w punkcie 4.2). Efekt tego to posiadanie wysokiego portfela zleceń i perspektywa dobrych wyników w roku 2015 w każdym z prowadzonych biznesów.

2.2. Informacje o sprzedaży oraz rynkach

UNIBEP S.A. strategię rozwoju realizuje aktywnością w takich obszarach działalności jak:

- generalne wykonawstwo w kraju - głównie w segmencie budownictwa mieszkaniowego, handlowo-usługowego oraz użyteczności publicznej,
- generalne wykonawstwo na rynkach eksportowych – głównie w zakresie budownictwa hotelowego (Rosja, Białoruś) oraz domów opieki społecznej (Niemcy)
- działalność lekkie konstrukcje - głównie w produkcji domów modułowych w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim i ich montażu na rynku norweskim,
- budownictwo drogowe - w obszarze dróg powiatowych i wojewódzkich oraz lokalnych (region północno-wschodni kraju).

Przychody z działalności Spółka realizuje na rynkach krajowym i eksportowych. W kraju jest to głównie rynek warszawski oraz rozwijany rynek poznański. Rynki eksportowe to norweski, rosyjski, białoruski oraz niemiecki. W sferze zainteresowań jest rozwijanie rynków skandynawskiego (Szwecja) oraz dawnych krajów WNP.

Uzależnienie Spółki od odbiorców

Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności, w omawianym okresie nie wystąpiło uzależnienie od żadnego odbiorcy usług. Wśród odbiorców usług w 2014 roku nie wystąpił taki, dla którego wystąpiłaby sprzedaż o poziomie przekraczającym 10% ogółu przychodów Spółki.

2.2.1 Segmenty operacyjne

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2014 w tys. PLN					Razem kwoty dotyczące całej jednostki
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	
Przychody ze sprzedaży	791 788	125 215	4 956	123 735	-344	1 045 351
sprzedaż zew. netrzna	791 788	124 871	4 956	123 735		1 045 351
sprzedaż na rzecz innych segmentów		344		0	-344	0
Koszt sprzedaży	754 101	119 976	5 905	113 647	-337	993 291
Zysk brutto ze sprzedaży	37 688	5 240	-949	10 088	-7	52 060
% zysku brutto ze sprzedaży	4,76%	4,18%	-19,15%	8,15%		4,98%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2013 w tys. PLN					Razem kwoty dotyczące całej jednostki
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	
Przychody ze sprzedaży	667 967	93 134	2 793	115 408	0	879 301
sprzedaż zew. netrzna	667 967	93 134	2 793	115 408	0	879 301
sprzedaż na rzecz innych segmentów				0		0
Koszt sprzedaży	620 970	91 565	3 270	113 846	0	829 651
Zysk brutto ze sprzedaży	46 997	1 569	-477	1 561	0	49 650
% zysku brutto ze sprzedaży	7,04%	1,68%	-17,07%	1,35%		5,65%

2.2.2 Informacja o obszarach geograficznych

KRAJ	Przychody od klientów zewnętrznych w tys. PLN		Aktywa trwałe w tys. PLN	
	okres zakończony	okres zakończony	stan na dzień	stan na dzień
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
EKSPORT, w tym:				
Norwegia	726 202	623 646	40 421	41 282
WNP (Rosja, Białoruś)	319 149	255 655	32 434	32 714
Niemcy	123 323	113 180	31 173	32 151
Razem	173 615	141 950	900	563
	22 152	0	360	0
Razem	1 045 351	879 301	72 854	73 995

2.3. Informacja o zaopatrzeniu

Zaopatrzenie w materiały i usługi odbywa się na bazie procedur wewnętrznych regulujących obszar związany z zarządzaniem jakością. Odpowiedzialność za zakup usług w ramach projektów budowlanych spoczywa głównie na kierownikach projektów bezpośrednio zaangażowanych w nadzór nad realizacją kontraktów budowlanych. Główne materiały budowlane zamawiane są centralnie (np. beton, stal, drewno) – w ramach Spółki lub poszczególnych Oddziałów. Wyspecjalizowane komórki organizacyjne zajmują się planowaniem zakupów, negocjowaniem cen oraz monitorowaniem rynku materiałów budowlanych.

W analizowanym okresie nie wystąpiło uzależnienie Spółki od żadnego dostawcy materiałów i usług.

Ryzyko cenowe związane z zaopatrzeniem zostało opisane w części opracowania dotyczącej ryzyk.

2.4. Perspektywy rozwoju Spółki

Strategicznym celem rozwoju UNIBEP jest systematyczny wzrost jej wartości poprzez umacnianie pozycji we wszystkich segmentach prowadzonej działalności oraz zdobywanie kompetencji w nowych, perspektywicznych obszarach.

Skuteczna realizacja dotychczasowych strategii przyczyniła się do ugruntowania pozycji firmy UNIBEP na rynku centralnej Polski. Mocną pozycję potwierdza wielkość i jakość aktualnego portfela zleceń oraz lista projektów, jakie są na etapie uzgodnień lub negocjacji z Inwestorami. W ramach Spółki rozwijany i traktowany jako perspektywiczny jest rynek poznański, choć na obecną chwilę realizowane są projekty dla spółek w ramach własnej grupy kapitałowej. W sferze zainteresowań są także inne obszary kraju. Spółka zainteresowana jest również większą obecnością w segmencie sektora zamówień publicznych przy realizacji obiektów kubaturowych.

Aktywność w pozyskiwaniu do realizacji nowych projektów warunkowana jest realną szansą na generowanie dodatkich marż.

W roku 2014 w ramach generalnego wykonawstwa kontynuowano działalność na rynku niemieckim. Kilka nowych projektów zostało zawartych i są realizowane. W założeniach firmy jest pozyskanie kolejnych bezpiecznych i rentownych kontraktów.

Rynki eksportowe są perspektywiczne, co jest istotne w kontekście długoterminowego spojrzenia na rynek budowlany w Polsce. Eksport jest i będzie jednym z kluczowych segmentów naszej działalności w zakresie planów na przyszłość. Rozwój rynków eksportowych, także nowych, jest elementem strategii umiędzynarodowienia firmy, a jednocześnie elementem przygotowania UNIBEP na lata dekoniunktury.

Oddział produkcyjny po podjęciu i przeprowadzeniu działań poprawiających organizację, wydajność i jakość na realizowanych kontraktach stał się rentownym biznesem. Zakłada się dalsze działania mające na celu podniesienie zdolności produkcyjnych. W sferze zainteresowań oddziału jest budowa struktur i rozpoczęcie działalności na nowym dla spółki rynku szwedzkim. W ostatnim okresie rozpoczęty został na rynku norweskim i z partnerem z tego rynku wspólny projekt developerski.

Zmiany kadrowe i organizacyjne zainicjowane jeszcze w roku 2013 zapewniły, że segment drogowy także stał się rentownym. Oddział na obecną chwilę stał się jednym z kluczowych graczy na rynku zamówień drogowych Polski północno-wschodniej. Oddział planuje nakłady inwestycyjne ukierunkowane na rozwój działalności (obiekty mostowe) i jej poszerzenie. W obszarze zainteresowań znajduje się pozyskanie projektów o charakterze krajowym m.in. dróg szybkiego ruchu. W segmencie tym planowane jest skorzystanie z szansy wynikającej z planowanego finansowania unijnego przy realizacji kolejnych tematów.

W sferze rozważań i badań rynku znajduje się temat potencjalnych inwestycji kapitałowych związanych z powiększeniem potencjału na drodze zakupu innych podmiotów. Ewentualne rozszerzenie działalności o budownictwo np. mostowe lub konstrukcyjne jest jednym z wariantów dalszej dywersyfikacji produktowej prowadzonej działalności.

W ramach Spółki podjęte zostały także działania w kierunku aktywizacji w obszarze partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP). Rozwój działalności w tym kierunku, współpraca z podmiotami publicznymi poprzez wspólnotę działań pozwoli w dłuższej perspektywie realizować cele biznesowe i osiągać zyski z tego tytułu. Rozwój rynku usług budowlanych w tym kierunku wydaje się naturalnym.

Z dobrymi efektami pod kątem optymalizacji kosztowej oraz ograniczenia ryzyka prowadzone są działania mające na celu poprawę funkcjonowania struktur organizacyjnych. Podjęcie działań ukierunkowanych na obniżanie kosztów zarządzania kontynuowana będzie w kolejnych okresach. Na równi z efektywnością traktowana jest płynność finansowa, która utrzymuje się na dobrym, bezpiecznym poziomie. Każdorazowo priorytetem w każdym z naszych działaniach jest bezpieczeństwo finansowe.

Pod względem portfelowym, finansowym i organizacyjnym organizacja dobrze jest przygotowana do roku 2015. Kolejne działania i decyzje pozwalają na zapewnienie rozwoju w latach następnych.

Główne czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Czynniki zewnętrzne (negatywne i pozytywne):

- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- rozpoczęcie dużych inwestycji infrastrukturalnych związanych z nową perspektywę budżetową,
- niestabilna sytuacja polityczna na rynku rosyjskim mogąca ograniczyć aktywność akwizycyjną,
- zmienność kursów walutowych – trend umacniania się polskiej waluty,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie).
- zapytania ofertowe z nowych rynków, w tym niemieckiego i szwedzkiego,
- dynamiczna sytuacja na rynku walutowym – duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- możliwość skorzystania z dofinansowań unijnych na rozwój,
- rekordowo niskie stopy procentowe – stosunkowo tanie finansowanie zewnętrzne,
- ryzyko spadku popytu na rynku mieszkaniowym w Norwegii.

Czynniki wewnętrzne (pozytywne i negatywne):

- utrzymanie wysokiej zyskowności jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju,
- utrzymanie trwałej rentowności w oddziałach drogowym i produkcyjnym spółki,
- dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych,
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- dobra jakość portfela zleceń,
- sprawność akwizycyjna na rynku polskim,

- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego.

Dotychczasowe działania Spółki dostrzeżone także w ostatnim okresie przez zewnętrznych ekspertów i partnerów (np. nagroda „Ten, który zmienia polski przemysł”, „Drugi Diament do Złotej Statuetki Lidera Polskiego Biznesu”) wskazywać mogą, że kierunki rozwoju i decyzje prorozwojowe wewnątrz całej Grupy mają realne szanse na powodzenie i tym samym wpłynąć mogą na wzrost wartości UNIBEP.

2.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Sytuacja finansowa Spółki pozwala na realizację programów inwestycyjnych mających wpływ na rozwój Spółki i wzrost wartości.

Inwestycje w segmencie produkcyjnym związane będą z odnowieniem i zwiększeniem wydajności zakładów w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim. Oddział produkcyjny wypracował już pozycję solidnego partnera dla norweskich deweloperów. Oddział zamierza pozyskać nowe zlecenia z nowych rynków (np. Szwecja).

W segmencie drogowym planowane inwestycje mają na celu odnowienie i rozbudowę potencjału związanego z poszerzeniem działalności geograficznej. Oddział zamierza występować do inwestorów z własną ofertą w innych rejonach północno-wschodniej części kraju. Zdobyte dotychczas doświadczenie i referencje pozwalają konkurować przy inwestycjach o znaczeniu krajowym.

Kontynuowane są działania związane z informatyzacją i aktualizacją oprogramowania do zarządzania przedsiębiorstwem klasy ERP. Uruchomienie systemu Microsoft Dynamics AX w wersji 2012 z nowymi modułami, w tym do zarządzania produkcją, oraz moduł kadrowy ze szczególnym uwzględnieniem rynków zagranicznych, dostosuje nasze zasoby informatyczne do zmian, jakie niesie ze sobą rozwój firmy.

Przedstawione działania finansowane mogą być ze środków własnych oraz leasingu.

Dodatkowo prowadzone będą starania uzyskania dofinansowania z funduszy unijnych – w postaci dotacji na badania i rozwój (produktów i kadry).

2.6. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka

W ocenie Zarządu w roku 2014 generalnie nie wystąpiły nietypowe zdarzenia lub czynniki, które miałyby istotny wpływ na wyniki spółki UNIBEP.

Spółka działa głównie na rynku krajowym oraz na rynku norweskim i rynkach wschodnich (rosyjski i białoruski). W roku 2014 kontynuowana była rozpoczęta w IVQ 2013 roku działalność na rynku niemieckim. W związku z tym występuje szereg ryzyk charakterystycznych dla firm działających na tzw. rynkach gospodarek rozwijających się, m.in. ryzyka związane z częstą zmianą przepisów prawnych, różnymi interpretacjami przepisów, niską sprawnością działania sądów, wahaniami kursów, stóp procentowych, cen towarów i usług oraz wiele innych m.in. politycznych.

Główne czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Spółki wiążące się z otoczeniem rynkowym i zmianą działalności Spółki opisano poniżej:

- Ryzyko związane z utrzymującym się spowolnieniem gospodarczym oraz zagrożeniami dla gospodarek wielu krajów, w tym europejskich – w związku z obniżeniem koniunktury gospodarczej w Europie i na świecie istnieje szereg niekorzystnych zjawisk mających wpływ na działalność Spółki, m.in. na ograniczenie dostępu do kapitałów, niższą skłonność potencjalnych klientów do rozpoczynania inwestycji, agresywną konkurencję. Spółka ma relatywnie korzystną sytuację finansową oraz dostęp do finansowania bankowego, jednakże realizacja pesymistycznych scenariuszy rozwoju wydarzeń może mieć negatywny wpływ na wyniki Spółki i jej potencjał rozwoju.
- Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach - Spółka dąży do dywersyfikacji działalności oraz poszukiwania nowych źródeł zysków. Działalność na nowych rynkach wiąże się z koniecznością poznania szczegółowych zasad funkcjonowania, współpracy, m.in. z lokalnymi urzędami, instytucjami oraz partnerami handlowymi. Firmy rozpoczynające działalność na nowym rynku z reguły narażone są na zwiększone koszty działania (m.in. wypromowania firmy czy produktu) oraz koszty usunięcia

różnego rodzaju barier początkowej fazy działalności. W efekcie pierwsze okresy działalności na nowym rynku mogą wiązać się z większymi kosztami/lub stratami a termin uzyskania oczekiwanej rentowności może się przedłużyć. Z działalnością na nowych rynkach wiążą się również ryzyka podatkowe, wynikające z konieczności poznania odmiennych zasad i przepisów charakterystycznych dla danego kraju. W ostatnim okresie podjęta została i jest kontynuowana działalność na rynku niemieckim. W obszarze zainteresowań jest też m.in. rynek szwedzki oraz kraje byłego WNP.

- Ryzyko związane z powstawaniem spraw spornych w ramach biznesów Spółki – UNIBEP dąży do realizacji kontraktów zgodnie z warunkami umownymi. W trakcie realizacji zdarzać się mogą sytuacje różnej lub odmiennej interpretacji zapisów umownych. Następstwem tego może być zjawisko nieterminowej regulacji przez inwestorów naszych należności lub kwestionowania ich zasadności. W takich przypadkach nie można wykluczyć, że droga sądowa będzie ostatecznym rozwiązaniem przy dochodzeniu swoich praw.

Spółka monitoruje potencjalne sprawy sporne mogące powstać przy realizacji kontraktów. Obsługa prawna ukierunkowana jest na każdy segment z osobna i w razie potrzeby odpowiednio wcześniej podejmowane są działania zapobiegawcze minimalizujące ryzyko sporu.

- Ryzyko związane z uruchomieniem nowych segmentów w ramach dotychczasowych biznesów, na obecnych rynkach.

Oprócz działalności na nowych rynkach w sensie geograficznym Spółka wprowadza nowe produkty/usługi na rynkach, na których działa obecnie. Przykładem może być działalność w segmencie deweloperskim, w obszarze inwestycji komercyjnych (projekty biurowe), nowy rynek deweloperski w Poznaniu oraz prace nad nowymi produktami z fabryki domów modułowych (np. domy opieki społecznej). W związku z powyższym występuje szereg rodzajów ryzyka związanych z wprowadzaniem nowych produktów na rynek, pokrywających się z opisanymi wcześniej w dwóch punktach powyżej. Spółka stara się minimalizować ww. ryzyka m.in. poprzez staranne przygotowanie do działalności w nowym obszarze, współpracę z doświadczonymi partnerami oraz doradcami. Co do zasady, tego typu projekty (w zależności od ich skali czy też specyficznych uwarunkowań) są prowadzone w formie spółek celowych, co częściowo zmniejsza ryzyko Spółki.

- Ryzyko związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontraktu pomimo podpisanych umów w związku z trudnościami, jakie przeżywają sektory budowlany i deweloperski oraz zaostrzonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich - realizacja kontraktu często uzależniona jest od pozyskania finansowania przez Inwestora, co ma swoje odzwierciedlenie w zapisach umownych. W związku z tym często podpisanie umowy nie gwarantuje realizacji inwestycji (lub jej pełną realizację). Może to skutkować utratą części planowanych przychodów i zysków. Zdecydowana większość kontraktów krajowych obecnie realizowanych ma zapewnione finansowanie. Ryzyko dotyczy także działalności na rynkach zagranicznych.
- Ryzyko związane ze zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym – w roku 2014 Spółka podejmowała również działania akwizycyjne w sektorze publicznym (zamówienia publiczne). W związku z procedurą udzielania zamówień publicznych w wielu przypadkach może nastąpić przesuwanie terminu podpisania umowy i rozpoczęcia realizacji inwestycji z powodów takich, jak kontrola udzielenia zamówienia przez Urząd Zamówień Publicznych lub składania odwołań i skarg przez innych oferentów. Zaistnienie takich okoliczności może spowodować przesunięcia w realizacji inwestycji, co może wpłynąć na wielkość portfela zamówień w okresie sprawozdawczym.

Spółka narażona jest również na spory z inwestorem publicznym wynikające z odmiennej interpretacji zapisów umów, brakiem chęci do zawierania porozumień w sytuacjach konfliktowych, brakiem wystarczającej decyzyjności w procesie realizacji, itd. (głównie dotyczy to sektora drogowego). Efektem potencjalnych sporów mogą być dodatkowe koszty dla firmy i/bądź też utrudnienia w ubieganiu się o kolejne kontrakty w formule zamówień publicznych.

W obecnej sytuacji w największym stopniu z zamówień publicznych korzysta jedynie biznes drogowy Spółki, w budownictwie kubaturowym udział zamówień publicznych w portfelu znacznie się zmniejszył na rzecz sektora prywatnego (aktualnie realizowany jest jeden projekt w formule zamówień publicznych).

- Ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publiczno-prywatnym

Spółka zakładając podjęcie działań w ramach PPP liczy, że osiągać będzie w tej dziedzinie wymierne korzyści ekonomiczne. Nie można jednak wykluczyć, że scenariusz działań będzie na tyle niekorzystny, że poniesione zostaną nakłady, a Spółka nie będzie prowadziła starań, aby być aktywnym uczestnikiem tego

procesu. Z drugiej strony działania związane z rozwojem działalności w ramach PPP niosą zagrożenia podobnie jak przy rozwoju nowego rynku lub przy wprowadzaniu nowego produktu na rynek. Bariery wejścia, poznanie zasad funkcjonowania rynku, koszty działalności – te i inne aspekty mogą rodzić ryzyko niższej niż oczekiwana zyskowności nowej działalności.

Podejmowanie działań w ramach PPP wpisuje się jednak zasadniczo w strategię dywersyfikacji działalności i ostatecznie ograniczanie ryzyk. Działalność Spółki oparta na kilku filarach pozwala ograniczać przejściowe ryzyka i niższą efektywność w poszczególnych obszarach.

- Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich.

Spółka UNIBEP posiada do sprzedaży lokale/mieszkania w ramach własnych projektów deweloperskich realizowanych we wcześniejszych okresach (obecnie obszar deweloperski prowadzi spółka zależna UNIDEVELOPMENT S.A.). Zasadniczo realizacja projektów deweloperskich wiąże się z istnieniem ryzyk. W przypadku UNIBEP, gdyby istniała potrzeba szybkiego odzyskania gotówki, mogłoby się to wiązać z koniecznością korekty ceny lokali/mieszkań, co odbiłoby się na poziomie uzyskanej sprzedaży i zysku z projektu. W ocenie Spółki obecnie nie występuje jednak presja na szybkie „uwolnienie” gotówki kosztem kolejnych obniżek cen (sytuacja gotówkowa jest stabilna). Nie występuje więc konieczność ani gwałtownej korekty ceny, ani istotnego zwiększania kosztów promocji, ale w przyszłości nie można wykluczyć tego typu działań.

- Ryzyko spowolnienia rozwoju działalności na rynkach Europy Wschodniej

Spółka UNIBEP realizowała w roku 2014 kontrakty budowlane na rynkach rosyjskim i białoruskim. Obecnie natomiast nie prowadzi działalności na rynku ukraińskim. Aktualnie napięta sytuacja polityczna związana z Ukrainą nie ma bezpośredniego wpływu na realizację naszych planów sprzedażowych i uzyskanie spodziewanego wyniku. Budowy w trakcie realizacji na rynkach wschodnich są rozliczane w Euro oraz przebiegają według planów. Niektóre z kontraktów mają zapewnione finansowanie z polskich instytucji bankowych i finansowych. Nie można jednak wykluczyć w dłuższej perspektywie, że w zależności od rozwoju sytuacji politycznej aktywność akwizycyjna UNIBEPU i rozwój rynku podlegać będzie ograniczaniu. Spowolnienie gospodarcze w Rosji i wrogość wobec kapitału z Polski i Unii Europejskiej pozwala przypuszczać, iż w najbliższych latach (2-3 lata) będzie bardzo trudno pozyskać kontrakt na tym rynku.

2.7. Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowy.

Wśród ryzyk finansowych, na które narażona jest Spółka można wymienić: walutowe, stóp procentowych, cenowe, kredytowe, utraty płynności.

Przyjęte przez Spółkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym zostały przedstawione w Sprawozdaniu Finansowym Spółki w p. 4 „Zarządzanie ryzykiem finansowym”.

2.8. Działania rozwojowe

Do działań rozwojowych UNIBEP S.A. w 2014 roku mających wpływ na działalność w następnych okresach należy zaliczyć:

- kontynuacja działań związanych z programem rozwoju i aktywizacji kadry – poprzez tzw. Akademię Wiedzy UNIBEP,
- kontynuacja tzw. działań efektywnościowych – rozwijanych przez specjalnie powołany zespół – mających na celu poprawę efektywności we wszystkich obszarach działalności,
- przygotowanie działań z obszaru BHP pod kątem podniesienia standardów i w efekcie wstąpienia do programu Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie,
- przygotowanie koncepcji rozwoju systemu do zarządzania przedsiębiorstwem Microsoft Dynamics 2012 oraz wdrożenie modułu kadrowego obsługującego rynki zagraniczne.
- rozwój systemów zarządzania jakością w oddziałach UNIBEP – w szczególności powołanie tzw. Rad Jakości na wzór rozwiązań sprawdzonych w ramach budownictwa kubaturowego krajowego.
- realizacja strategii umiędzynarodowienia Spółki UNIBEP

- realizacja strategii rozwoju eksportu, uwzględniającej rozwój rynku niemieckiego i rozpoczęcie działań na rynku szwedzkim, jak również reorganizacja obecnych rynków zagranicznych,
- doskonalenie bazy produkcyjnej związanej z Fabryką Domów oraz segmentem drogowym,
- centralizacja procesów decyzyjnych z obszarów finansowych i handlowych rynków eksportowych – mających na celu poprawę bezpieczeństwa finansowego i kontrolę jakości ofert składanych dotychczasowym i potencjalnym inwestorom,
- powołanie zespołu do pozyskiwania dofinansowania w obszarze B+R.

3. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP S.A.

3.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Sprawozdanie z sytuacji finansowej w tys. PLN

	2014-12-31	2013-12-31
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Środki trwałe	64 240	65 115
Wartości niematerialne	6 651	6 460
Środki trwałe w budowie	196	504
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	8	8
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych długookresowe	87 815	84 315
Inne długoterminowe aktywa finansowe	2 076	1 703
Kaucje z tytułu umów o budowę	27 111	18 458
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 258	16 422
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 767	1 917
Pożyczki udzielone	8 797	5 749
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 294	1 426
Aktywa trwałe razem	230 214	202 077
Aktywa obrotowe		
Zapasy	25 441	30 489
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	150 358	142 686
Kaucje z tytułu umów o budowę	20 213	22 793
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	61 672	27 271
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej - krótkookresowe	2 001	2 121
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	111 575	73 322
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 517	4 548
Pożyczki udzielone	5 420	11 267
Aktywa obrotowe razem	383 197	314 498
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0
AKTYWA RAZEM	613 411	516 575

	2014-12-31	2013-12-31
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 507	3 442
Pozostałe kapitały	181 134	178 706
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	62 154	60 463
Zyski (straty) zatrzymane	13 322	6 186
Kapitał własny ogółem	197 963	188 334
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	17 473	34 321
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	950	733
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	16 208	8 971
Kaucje z tytułu umów o budowę	26 414	26 245
Przychody przyszłych okresów	728	554
Zobowiązania długoterminowe razem	61 773	70 825
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	206 341	161 486
Kaucje z tytułu umów o budowę	27 157	23 097
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	18 116	14 332
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	24 854	13 221
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	9 513	4 212
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	67 493	40 273
Przychody przyszłych okresów	201	796
Zobowiązania krótkoterminowe razem	353 675	257 416
PASYWA RAZEM	613 411	516 575

Sprawozdanie z całkowitych dochodów w tys. PLN

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	2014-12-31	2013-12-31
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 041 710	877 239
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 641	2 062
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 045 351	879 301
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	989 531	827 578
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	3 760	2 073
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	52 060	49 650
Koszty sprzedaży	3 360	4 181
Koszty zarządu	25 315	23 527
Pozostałe przychody operacyjne	4 925	4 629
Pozostałe koszty operacyjne	11 762	9 068
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 547	17 502
Przychody finansowe	8 355	5 037
Koszty finansowe	5 896	10 071
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	19 006	12 469
Podatek dochodowy	5 684	6 283
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	13 322	6 186
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	13 322	6 186

	2014-12-31	2013-12-31
B. POZOSTAŁE DOCHODY		
Zysk (strata) netto	13 322	6 186
<i>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</i>		
Zmiana netto wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	-1 334	2 054
<i>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</i>		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-198	19
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	291	-394
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	-1 241	1 679
Całkowite dochody ogółem	12 081	7 865
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	13 322	6 186
Zysk/strata netto, z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	13 322	6 186
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,38	0,18
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,38	0,18
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	12 081	7 865
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,35	0,23
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,35	0,23

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych w tys. PLN

	2014-12-31	2013-12-31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	19 006	12 469
II. Korekty razem	32 267	35 037
1. Amortyzacja	6 794	5 782
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	96	464
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	895	964
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 941	-723
5. Zmiana stanu rezerw	27 239	1 236
6. Zmiana stanu zapasów	4 594	-13 618
7. Zmiana stanu należności	-48 114	27 945
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	52 868	9 847
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 550	-1 141
10. Inne korekty	47	199
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-6 661	4 081
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	51 273	47 506
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-3 146	-11 660
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	474	206
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-3 500	0
Odsetki i dywidendy otrzymane	1 566	2 413
Pożyczki spłacone/udzielone	3 180	9 159
Pozostałe (w tym realizacja kontraktów terminowych)	1 635	1 044
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	209	1 163
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	2 080	7 492
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-6 858	-18 276
Wpływy netto z emisji akcji (program motywacyjny), dopłat do kapitału i innych instrumentów kapitałowych	-	15 432
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 872	-2 235
Zapłacone odsetki	-2 408	-2 470
Wyplacone dywidendy	-4 208	-4 103
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-13 266	-4 160
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	38 215	44 509
w tym:		
- różnice kursowe	-285	-322
Środki pieniężne na początek okresu	73 645	29 136
Środki pieniężne na koniec okresu	111 860	73 645
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	11 500

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w tys. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
		Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowowy - opcje menedżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2014r.	3 442	30 446	1 171	86 627	60 463	0	188 334	
- przeniesienie w wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane						6 186	-6 186	0
- podział w wyniku zgodnie z uchwałą				1 978		-1 978		0
- podział zysku na wypłatę dywidendy						-4 208		-4 208
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	65		-1 171	1 171	1 691			1 756
- suma dochodów całkowitych		-1 241					13 322	12 081
31 grudnia 2014 r.	3 507	29 205	0	89 775	62 154	0	13 322	197 963

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
		Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowowy - opcje menedżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2013r.	3 402	28 767	1 360	84 242	59 426	136	5 067	182 402
- przeniesienie w wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane						5 067	-5 067	0
- podział w wyniku zgodnie z uchwałą				1 101		-1 101		0
- podział zysku na wypłatę dywidendy						-4 103		-4 103
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menedżerskimi			1 094					1 094
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	40		-1 284	1 284	1 036			1 076
- suma dochodów całkowitych		1 679					6 186	7 865
31 GRUDNIA 2013 r.	3 442	30 446	1 171	86 627	60 463	0	6 186	188 334

Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomicznych

W 2014 roku przychody ze sprzedaży po raz pierwszy w historii firmy przekroczyły granicę 1 miliarda złotych. W porównaniu z rokiem 2013 wzrosły one o 166.050 tys. zł, czyli o ok. 19%. Poprawie o ok. 5% uległ zysk brutto ze sprzedaży. Pozytywnie na tle roku ubiegłego wygląda saldo z działalności finansowej. W ramach przychodów finansowych z tytułu zamknięcia forwardów wykazana została kwota 1.725,2 tys. zł. Wynik netto na koniec 2014 ponad dwukrotnie przekroczył poziom z roku 2013.

Poprawa przychodów nastąpiła we wszystkich biznesach Spółki. Wzrost zysku brutto to głównie wpływ znacznej poprawy w obszarze działalności budowlanej drogowej oraz lekkich konstrukcji. Segment budowlany kubaturowy obok wzrostu sprzedaży wykazał spadek marży. W głównej mierze jest to efekt zakończenia kilku kontraktów, przede wszystkim wysokomarżowego kontraktu w Mińsku na Białorusi. Na kontraktach krajowych, przy rosnących obrotach, poziom marż generalnie jest utrzymywany z tendencją do ich poprawy. Na kontraktach zagranicznych, po zakończeniu kontraktu na Białorusi, realizowane marże powróciły do wcześniej osiągniętych poziomów charakterystycznych dla tych rynków.

W 2014 roku wartość majątku przedsiębiorstwa wzrosła o ok. 19% w stosunku do roku poprzedniego. Istotnie zmieniły się pozycje:

W aktywach wzrosły:

- aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (wzrost o 13.837 tys. zł),
- kaucje z tytułu umów o budowę w aktywach trwałych (wzrost o 8.653 tys. zł),
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty (wzrost o 38.253 tys. zł),
- kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę (wzrost o 34.400 tys. zł),
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (wzrost o 7.672 tys. zł).

W aktywach spadły:

- zapasy (spadek o 5.048 tys. zł),
- pożyczki udzielone w aktywach obrotowych (spadek o 5.846 tys. zł),

oraz

W pasywach wzrosły

- zyski zatrzymane (wzrost o 7.135 tys. zł),
- rezerwy z tytułu podatku odroczonego (wzrost o 7.238 tys. zł),
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wzrost o 44.855 tys. zł),
- rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne (wzrost o 27.220 tys. zł),
- kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (w zobowiązaniach krótkoterminowych – wzrost o 11.633 tys. zł),

W pasywach spadły:

- kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (w zobowiązaniach długoterminowych – spadek o 16.848 tys. zł),

Wskaźniki finansowe

Rok 2014 w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje poprawa lub utrzymanie większości wskaźników finansowych. Zyskowność netto wzrosła o 0,57 pkt% kształtując się na poziomie 1,27%. Poprawie uległ wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (do poziomu 6,90%). Wskaźnik płynności gotówkowej wyniósł 0,32 (w 2013 roku wynosił on 0,28). W roku 2014 wystąpił spadek wskaźnika udziału kosztów zarządu w sprzedaży - do poziomu 2,42%. Jest on nadal jednym z najniższych wskaźników wśród giełdowych firm sektora budowlanego o porównywalnym profilu działalności.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Struktura kapitałów oraz zobowiązań UNIBEP S.A. w tys. PLN (wybrane pozycje):

PASYWA	2014-12-31	2013-12-31
Kapitał własny	197 963	188 334
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	61 773	70 825
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	17 473	34 321
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	353 675	257 416
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	206 341	161 486
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	24 854	13 221
RAZEM	613 411	516 575

Tabela: Cykle rotacji Spółki w latach 2012-2014 (w dniach)

L.p.		2014	2013	2012
1	Cykl rotacji zapasów	10,3	10,4	8,5
2	Cykl rotacji należności	74,2	88,1	105,8
3	Cykl rotacji zobowiązań	92,3	96,2	103,7
4	Cykl operacyjny (1+2)	84,5	98,5	114,3
5	Cykl konwersji gotówki (4-3)	-7,8	2,3	10,6

Zasady wyliczenia wskaźników:

- cykl rotacji zapasów = $(\text{średni stan zapasów} / \text{koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów}) \cdot \text{liczba dni w okresie}$
- cykl rotacji należności = $(\text{średni stan należności z tytułu dostaw, usług oraz pozostałych należności, kaucji z tytułu umów o budowę, Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego i kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę} / \text{przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów}) \cdot \text{liczba dni w okresie}$
- cykl rotacji zobowiązań = $(\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych, kaucji z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego, kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe}) / \text{koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów}) \cdot \text{liczba dni w okresie}$

Celem polityki zarządzania kapitałem w Spółce jest zachowanie równowagi pomiędzy poziomem bezpieczeństwa finansowego a wykorzystaniem efektu dźwigni finansowej, powodującej maksymalizację rentowności zainwestowanych przez Akcjonariuszy kapitałów.

Spółka prowadzi aktywną politykę w zakresie kapitału obrotowego netto, dążąc w miarę możliwości do jego bezpiecznego obniżania, a tym samym ograniczania kosztów jego finansowania. Cykl konwersji gotówki w roku 2014 był ujemny, co oznacza, że Spółka wykorzystuje zobowiązania handlowe do kredytowania (finansowania) własnej działalności. Wskaźnik ROE obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2014 poziom 6,90% (poprawa do roku ubiegłego). Przy zadłużeniu na poziomie 0,68 (wskaźnik zadłużenia) Spółka zachowuje kontrolę nad bieżącą płynnością. Dodatkowym buforem bezpieczeństwa w zakresie natychmiastowej wypłacalności są utrzymywane limity kredytów obrotowych.

3.3. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Sprawozdanie Finansowe zawiera następujące informacje

- Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek – nota finansowa nr 6.15.1.
- Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta – nota finansowa nr 6.13.
- Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym emitenta – nota finansowa nr 6.35.

3.4. Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2014.

3.5. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie miały miejsca żadne emisje, wykupy lub spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych poza niżej wymienionymi:

- 1) UNIBEP S.A. realizuje rozpoczęty w roku 2013 program emisji obligacji. Środki pozyskane z emisji Obligacji zostały przeznaczone na częściowe finansowanie deweloperskich projektów inwestycyjnych w ramach prowadzonej działalności biznesowej. Obligacje notowane są w alternatywnym systemie obrotu na CATALYST (RB 44/2013)
- 2) W związku z realizacją przez spółkę Programu opcji menadżerskich, w dniu 17 lutego 2014 w KDPW zarejestrowanych zostało 650.470 (sześćset pięćdziesiąt tysięcy czterysta siedemdziesiąt) akcji Spółki UNIBEP S.A. pod kodem PLUNBEP00015 (RB 14/2014). Aktualna uwzględniająca wyżej wskazaną emisję liczba akcji Spółki zarejestrowanych w KDPW i wprowadzonych do obrotu giełdowego wynosi 35.070.634. Przedmiotowa emisja kończy realizację przez spółkę Programu opcji menadżerskich.
- 3) Nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki UNIDEVELOPMENT S.A.
 - a. W dniu 22 października 2014r. odbyło się NWZA Spółki UNIDEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na którym została podjęta Uchwała w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji przeznaczonych do objęcia przez UNIBEP S.A. w drodze subskrypcji prywatnej, z wyłączeniem prawa poboru pozostałych akcjonariuszy.
 - b. W dniu 17 grudnia 2014 r. nastąpiła rejestracja przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego spółki UNIDEVELOPMENT S.A. Kapitał zakładowy został podwyższony z kwoty 3.175.000 zł do kwoty 6.675.000,00 zł w drodze utworzenia 35.000.000 nowych akcji na okaziciela serii "B" o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wszystkie akcje w podwyższonym kapitale zostały pokryte wkładem pieniężnym. W ramach podwyższenia kapitału zakładowego UNIBEP S.A. objął 35.000.000 (trzydzieści pięć milionów) akcji na okaziciela serii "B".
 - c. UNIBEP S.A., po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki UNIDEVELOPMENT S.A., posiada 62.000.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 6.200.000 zł stanowiących 92,88% kapitału zakładowego spółki UNIDEVELOPMENT S.A. – stan na dzień 2014.12.31. (RB 75/2014)

4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2014 ROKU

4.1. Umowy z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem umowy zawierane pomiędzy UNIBEP S.A. a spółkami zależnymi miały charakter rynkowy i nie odbiegały od innych transakcji tego typu na rynku.

Niezależnie od powyższego poniżej wykaz najważniejszych umów zawartych między podmiotami powiązanymi Grupy:

1) Udzielenie poręczenia za zobowiązania UNIDEVELOPMENT S.A. z tytułu obligacji serii A.

W dniu 11 lutego 2014 UNIBEP S.A. udzielił poręczenia do kwoty 25 mln zł za zobowiązania spółki zależnej UNIDEVELOPMENT S.A. z tytułu emisji obligacji serii A w wysokości 20 mln zł. (RB 12/2014)

2) Podpisanie umowy na realizację kompleksu mieszkalnego w Poznaniu w ramach działalności deweloperskiej Grupy UNIBEP

W dniu 25 lutego 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kompleksu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze i parkingiem przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu.

Zamawiającym jest Czarnieckiego Sp. z o.o. spółka należąca do grupy UNIDEVELOPMENT S.A. Termin realizacji inwestycji: zakończenie robót IVQ 2014. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 31.500 tys. zł netto. (RB 17/2014)

3) Podpisanie umowy inwestycyjnej na wspólne przedsięwzięcie w dzielnicy Ursus w Warszawie.

W dniu 10 września 2014 UNIBEP S.A. oraz UNIDEVELOPMENT S.A. podpisały umowę inwestycyjną obejmującą zastępstwo inwestycyjne przy realizacji inwestycji mieszkaniowo - handlowo - usługowej w Warszawie, w dzielnicy Ursus oraz warunki jej zrealizowania w systemie generalnego wykonawstwa.

Przedmiotem Umowy jest wspólna realizacja inwestycji na części Nieruchomości należącej do spółki z Grupy kapitałowej Celtic Property Developments S.A. tj. spółki 1/95 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (Spółka Komandytowa). Nieruchomość składająca się z działki nr 95, nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 3,6811 ha znajduje się przy ul. Traktorzystów w Warszawie w dzielnicy Ursus. (RB 63/2014)

17 lutego 2015 roku Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wydał zgodę na dokonanie koncentracji polegającej na utworzeniu przez wnioskodawców wspólnego przedsiębiorcy: Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie.

W związku z powyższym spełnił się warunek zawieszający z Umowy inwestycyjnej zawartej w dniu 10 września 2014 roku (RB 8/2015).

4) Podpisanie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego przy ul. Kapelanów AK w Warszawie

W dniu 4 listopada 2014 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego pod nazwą Osiedle 360 Stopni przy ul. Kapelanów AK w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółka należąca do Grupy Unidevelopment.

Terminy realizacji inwestycji: IVQ 2014 – IQ 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 27.825 tys. zł netto. (RB 70/2014).

4.2. Umowy pozostałe

1) Podpisanie umowy na rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 671.

W dniu 28 stycznia 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na roboty budowlane związane z rozbudową drogi wojewódzkiej nr 671 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną, oraz kanałem technologicznym na odcinku Tykocin – Jeżewo Stare.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku

Zakończenie realizacji zamówienia: 31.10.2014r. Wynagrodzenie wykonawcy za przedmiot umowy wynosi 15.744 tys. zł netto. Zamówienie uzyskane zostało w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. (RB 10/2014)

2) Podpisanie umowy na realizację budynku mieszkalnego przy ul. Okrzei w Warszawie.

W dniu 19 marca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego z usługami, należącego do kompleksu Port Praski, zlokalizowanego przy ul. Sierakowskiego i Okrzei 14 w Warszawie.

Zamawiającym jest Port Praski sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie należąca do Grupy Elektrim.

Termin realizacji inwestycji: IQ 2014 – IIIQ 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 29.662 tys. zł netto. (RB 22/2014)

3) Podpisanie znaczącej umowy na realizację kolejnego budynku biurowego klasy A przy ul. Domaniewskiej w Warszawie.

W dniu 19 marca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku biurowego klasy „A” przy ul. Domaniewskiej 37c w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółka PHN SPV 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie należąca do Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

Termin zakończenia realizacji inwestycji: II kwartał 2015r. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 106.833 tys. zł netto. (RB 23/2014)

4) Podpisanie umowy na realizację centrum rehabilitacyjnego na Białorusi.

W dniu 02 kwietnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa centrum wypoczynkowo – leczniczego w miejscowości Gorodiszcze niedaleko Mińska, Białoruś. Zamawiający to Promeks sp. z o.o. z siedzibą w Mińsku.

Kontrakt miał wejść w życie po uruchomieniu finansowania przez zamawiającego. Planowane zakończenie prac: II kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji 8.170 tys. Euro netto - wg kursu NBP z dnia 2 kwietnia 2014 wartość umowy w PLN 34.129 tys. zł netto. (RB 24/2014 oraz 24/2014 Skor.)

W dniu 1 września 2014 UNIBEP S.A. otrzymał zawiadomienie od zamawiającego o odstąpieniu od budowy. (RB 61/2014)

5) Podpisanie kontraktów na rynku niemieckim.

W dniu 11 kwietnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa domu seniora w miejscowości Wunstorf w Dolnej Saksonii w Niemczech. Zamawiającym jest Seniorenpark Wunstorf GmbH z siedzibą w Winsen w Niemczech, należąca do LINDHORST GRUPPE. Terminy realizacji inwestycji: II kwartał 2014 – II kwartał 2015. Wartość umowy netto: 4.117 tys. EUR - wg kursu NBP z dnia 11 kwietnia 2014 wartość umowy w PLN wynosi 17.202 tys. zł. (RB 26/2014)

W dniu 11 czerwca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa domu seniora w miejscowości Bad Oeynhausen w Niemczech. Zamawiającym jest Seniorenpark Bad Oeynhausen 2 GmbH wchodząca w skład LINDHORST GRUPPE. Terminy realizacji inwestycji: III kwartał 2014 – III kwartał 2015. Wartość umowy netto: 4.300 tys. EUR - wg kursu NBP z dnia 10 czerwca 2014 wartość umowy w PLN wynosi 17.668 tys. zł. (RB 39/2014)

6) Podpisanie znaczącej umowy na realizację kompleksu biurowo – apartamentowego w Rosji.

W dniu 28 kwietnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kompleksu biurowo – apartamentowego w mieście Tiumeń w Rosji.

Zamawiającym jest OOO <<MPF <<Złote Klucze>> z siedzibą w Tiumeniu, Rosja.

Termin realizacji inwestycji: IIQ 2014 – IVQ 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 33.898 tys. Euro netto - wg kursu NBP z dnia 28 kwietnia 2014 wartość umowy w PLN wynosi 142.752 tys. zł netto. (RB 27/2014)

7) Rozwiązanie umowy na budowę centrum sanatoryjno – konferencyjnego w Rosji.

W dniu 30 kwietnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał porozumienie z Zamawiającym o rozwiązaniu umowy dotyczącej realizacji obiektu o nazwie „Kompleks Akwatoria Avantel” położonego w obwodzie moskiewskim w Rosji.

Zamawiający to Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „LIDO” z siedzibą w Moskwie, utworzona zgodnie z prawem Federacji Rosyjskiej.

Porozumienie rozwiązujące Umowę zawarte zostało z powodu niezorganizowania finansowania przez Zamawiającego, co uniemożliwiło wykonywanie przez Strony swoich obowiązków wynikających z Umowy. Na mocy porozumienia Strony Umowy nie będą wnosić wobec siebie żadnych roszczeń z tytułu Umowy. Przedmiotowa Umowa miała charakter umowy znaczącej. Wartość szacunkowa umowy: 25.145 tys. EUR brutto. (RB 28/2014)

8) Podpisanie umowy na wybudowanie w technologii modułowej osiedla w Trondheim w Norwegii.

W dniu 29 kwietnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Stokkan Aktiv w Trondheim w Norwegii.

Zamawiającym jest Stokkan Nedre AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii.

Rozpoczęcie prac projektowych: IIQ 2014. Prace budowlane: IIIQ 2014 – IQ 2015. Wartość umowy netto: 62.747 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 29 kwietnia 2014 wartość umowy w PLN wynosi 31.800 tys. zł netto. (RB 29/2014)

9) Podpisanie umowy na realizację kolejnego etapu zespołu budynków przy ul. J.N. Jeziorańskiego w Warszawie.

W dniu 28 maja 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego etapu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi pod nazwą „Apartamenty Saska nad Jeziorem etap II” przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółka Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie.

Termin realizacji inwestycji: II kwartał 2014 – IV kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 60.775 tys. zł netto. (RB 33/2014)

10) Podpisanie umowy na budowę infrastruktury drogowego przejścia granicznego w Połowcach.

W dniu 2 czerwca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na roboty budowlane związane z budową infrastruktury drogowego przejścia granicznego w Połowcach – etap II oraz budowę ogrodzenia zewnętrznego i wygrodzeń wewnętrznych.

Zamawiającym jest Wojewoda Podlaski.

Zakończenie realizacji zamówienia: IV kwartał 2014. Wynagrodzenie wykonawcy za przedmiot umowy wynosi 14 382 tys. zł netto. Zamówienie uzyskane zostało w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. (RB 35/2014)

11) Podpisanie umowy na budowę drogi wojewódzkiej nr 686 na odcinku Michałowo – Juskowy Gród.

W dniu 10 czerwca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na roboty związane z budową i rozbudową drogi wojewódzkiej nr 686 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Michałowo – Juskowy Gród.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku.

Zakończenie realizacji zamówienia: III kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za przedmiot umowy wynosi 26.970 tys. zł netto. Zamówienie uzyskane zostało w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. (RB 38/2014)

12) Podpisanie umowy na realizację kolejnego etapu osiedla Artystyczny Żoliborz w Warszawie.

W dniu 17 czerwca 2014 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w przyziemiu, z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Powązkowskiej w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółka Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie.

Terminy realizacji inwestycji: Przekazanie terenu budowy nastąpiło w dniu 18.06.2014. Zakończenie robót budowlanych planowane jest na IV kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 53.500 tys. zł netto. (RB 46/2014)

13) Podpisanie umów na budowę osiedli modułowych w Norwegii.

W dniu 24 czerwca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Aasetunet w gminie Sandnes w Norwegii oraz umowy na budowę w dwóch etapach projektu pod nazwą Strandkanten w gminie Tromso w Norwegii.

Wartość pierwszej umowy netto: 8.671 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 24 czerwca 2014 wartość umowy w PLN wynosi 4.335 tys. zł netto. Wartość drugiej umowy netto: 56.089 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 24 czerwca 2014 wartość umowy w PLN wynosi 28.039 tys. zł netto. Wartość trzeciej umowy netto: 63.010 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 24 czerwca 2014 wartość umowy w PLN wynosi 31.499 tys. zł netto.

Zamawiającym w przypadku pierwszej umowy jest Aase Gaard Bolig I AS z siedzibą w Stavanger, w przypadku drugiej oraz trzeciej umowy zamawiającym jest Strandkanten Pluss II KS. Obydwie spółki należą do grupy Selvaag Bolig z siedzibą w Oslo. (RB 47/2014)

14) Podpisanie umowy na prace wykończeniowe biurowca w Sankt Petersburgu, Rosja.

W dniu 24 czerwca 2014 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację robót fasadowych oraz wykończeniowych (shell&core) na budynku biurowym „Zeppelin” należącym do kompleksu biurowo – usługowo - hotelowego Airport City Sankt Petersburg przy lotnisku Pułkowo w Sankt Petersburgu, Rosja.

Zamawiającym jest ZAO „AVIELEN A.G.” z siedzibą w Sankt Petersburgu, Rosja. Zakończenie prac Shell&Core objętych umową: IIQ 2015. Wynagrodzenie netto wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 21.279 tys. EURO - wg kursu NBP z dnia 24 czerwca 2014 wartość umowy w PLN wynosi 88.494 tys. zł netto. (RB 48/2014)

15) Podpisanie umowy na budowę akademika w technologii modułowej w Norwegii.

W dniu 26 czerwca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Persaunet Utvikling AS Studentboliger w Trondheim w Norwegii.

Zamawiającym jest spółka należąca do grupy Heimdal Gruppen, Persaunet Utvikling AS z siedzibą w Tiller w Norwegii.

Rozpoczęcie prac projektowych: IIIQ 2014. Prace budowlane: IQ 2015 – IIIQ 2015. Wartość umowy netto: 66.600 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 26 czerwca 2014 wartość umowy w PLN wynosi 33.026 tys. zł netto. (RB 49/2014)

16) Podpisanie umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Cybernetyki w Warszawie.

W dniu 30 czerwca 2014 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego budynku mieszkaniowego przy ul. Cybernetyki w Warszawie.

Zamawiającym jest Linaria Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 34.000 tys. zł netto. (RB 50/2014)

17) Podpisanie umowy dotyczącej inwestycji mieszkaniowo – usługowej w mieście Kobyłka k. Warszawy.

W dniu 2 lipca 2014 należąca do grupy kapitałowej Emitenta Spółka Unidevelopment S.A. w ramach konsorcjum utworzonego z Multibud W Cieurzyński S.A. z siedzibą w Warszawie podpisała Umowę z Gmina – Miasto Kobyłka (Miasto Kobyłka), efektem której będzie wspólne przedsięwzięcie polegające na budowie kompleksu mieszkaniowo – usługowego, zlokalizowanego na nieruchomości w miejscowości Kobyłka w rejonie ulic Fałata i Ręczajskiej. (RB 52/2014)

18) Podpisanie umowy na realizację budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie.

W dniu 16 lipca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie.

Zamawiającym jest Dantex - Waryński spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie. Terminy realizacji inwestycji: IIIQ 2014 – IQ 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 22.000 tys. zł netto. (RB 56/2014)

19) Podpisanie umowy na realizację budynków usługowych w Bielsku Podlaskim

W dniu 27 sierpnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynków handlowo-usługowych przy al. Piłsudskiego w Bielsku Podlaskim. Zamawiającym jest PKB Inwest Budowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Ząbkach.

Terminy realizacji inwestycji: II kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 9.990 tys. zł netto. (RB 60/2014)

20) Podpisanie umowy na budowę drogi wojewódzkiej nr 686 na odcinku Michałowo – Juskowy Gród.

W dniu 23 września 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na roboty budowlane związane z budową i rozbudową drogi wojewódzkiej nr 686 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Michałowo – Juskowy Gród. Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku.

Zakończenie realizacji zamówienia: III kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za przedmiot umowy wynosi 8.774 tys. zł netto. Zamówienie uzyskane zostało w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. (RB 66/2014)

21) Podpisanie umowy na realizację kolejnego budynku mieszkalnego przy ul. Okrzei w Warszawie

W dniu 22.10.2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego budynku mieszkalnego z usługami należącemu do kompleksu Port Praski, zlokalizowanego przy ul. Wybrzeże Szczecińskie i Okrzei w Warszawie.

Zamawiającym jest Port Praski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji inwestycji: IVQ 2014 – IIQ 2016. Wynagrodzenie za całość inwestycji wynosi 31.114 tys. zł netto. (RB 68/2014)

22) Podpisanie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego przy ul. K. Kieślowskiego w Warszawie

W dniu 30 października 2014 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego po nazwę Apartamenty Royal Park przy ul. K. Kieślowskiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Qualia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Nowy Wilanów spółka komandytowa, z siedzibą w Warszawie. Terminy realizacji inwestycji: IVQ 2014 – IQ 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 67.300 tys. zł netto. (RB 69/2014)

23) Podpisanie kolejnej umowy na budowę drogi wojewódzkiej nr 686 na odcinku Michałowo – Juskowy Gród

W dniu 25 listopada 2014r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na roboty budowlane związane z budową i rozbudową drogi wojewódzkiej nr 686 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Michałowo – Juskowy Gród.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie za realizację przedmiotu umowy ma charakter kosztorysowy i wynosi orientacyjnie 17.950 tys. zł netto. Zamówienie uzyskane zostało w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. Zakończenie realizacji zamówienia: 31.07.2015r. (RB 73/2014)

4.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe**1) Nabycie akcji Unidevelopment S.A.**

W dniu 27 stycznia 2015r. UNIBEP S.A. nabył od osoby fizycznej 3.170.000 akcji na okaziciela serii A spółki Unidevelopment S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy). W wyniku dokonanej transakcji UNIBEP S.A. posiada 65.170.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 6.517.000 zł, stanowiących 97,63% kapitału zakładowego spółki UNIDEVELOPMENT S.A.

2) Podpisanie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego przy ulicy Czarnieckiego w Poznaniu

W dniu 3 lutego 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego pod nazwą Czarnieckiego Etap 2 przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu. Zamawiającym jest spółka należąca do Grupy Unidevelopment, tj. Czarnieckiego Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

Termin zakończenia zobowiązań wykonawczych: I Q 2016. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 28.100 tys. zł netto. (RB 4/2015)

3) Powołanie członka Zarządu

W dniu 10 lutego 2015 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Jana Piotrowskiego na stanowisko Członka Zarządu Dyrektora Handlowego spółki UNIBEP S.A., na obecną czwartą kadencję Zarządu. (RB 5/2015)

4) Podpisanie umowy na realizację kolejnego etapu zespołu wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ul. J.N. Jeziorańskiego w Warszawie

W dniu 12.02.2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego etapu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi pod nazwą "Apartamenty Saska nad Jeziorem etap III" przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji inwestycji: I kwartał 2015 – III kwartał 2016. Wynagrodzenie za całość inwestycji wynosi: 56.260 tys. zł netto. (RB 6/2015)

5) Podpisanie umowy na wybudowanie w technologii modułowej dwóch budynków w Tromso w Norwegii.

W dniu 19 lutego 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej dwóch budynków projektu pod nazwą Tomasjordnes Pir 6, w Tromso w Norwegii.

Zamawiającym jest Norsk Boligutvikling AS z siedzibą w Finnsnes w Norwegii. Wartość umowy netto: 44.520 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 19 lutego 2015 wartość umowy w PLN wynosi 21.552 tys. zł netto. Rozpoczęcie prac projektowych: IQ 2015. Prace budowlane: IIIQ 2015 – IQ 2016. (RB 7/2015)

6) Podpisanie umowy na realizację osiedla mieszkaniowego przy ul. Łokuciewskiego w Warszawie.

W dniu 10 marca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa osiedla mieszkaniowego pn. "BEMOWO PARK" wraz z usługami i garażami podziemnymi przy ul. przy ul. Łokuciewskiego w Warszawie (dzielnica Bemowo) – inwestycja 3-etapowa.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej DOR GROUP, spółka BEMOWO PARK sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Terminy realizacji 1 Etapu inwestycji: IQ 2015 – IIIQ 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 49.117 tys. zł netto. (RB 10/2015)

7) Podpisanie umowy na wybudowanie w technologii modułowej dwóch budynków w m. Mo i Rana w Norwegii.

W dniu 10 marca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej dwóch budynków projektu pod nazwą Vikaåsen byggetrinn 2, w miejscowości Mo i Rana w Norwegii.

Zamawiającym jest Vikaåsen Utbyggingsselskap AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii. Wartość umowy netto: 49.667 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 10 marca 2015 wartość umowy w PLN wynosi 23.647 tys. zł netto. Przewidywane rozpoczęcie prac projektowych: IIIQ 2015. Prace budowlane: IVQ 2015 - IIQ 2016. (RB 11/2015)

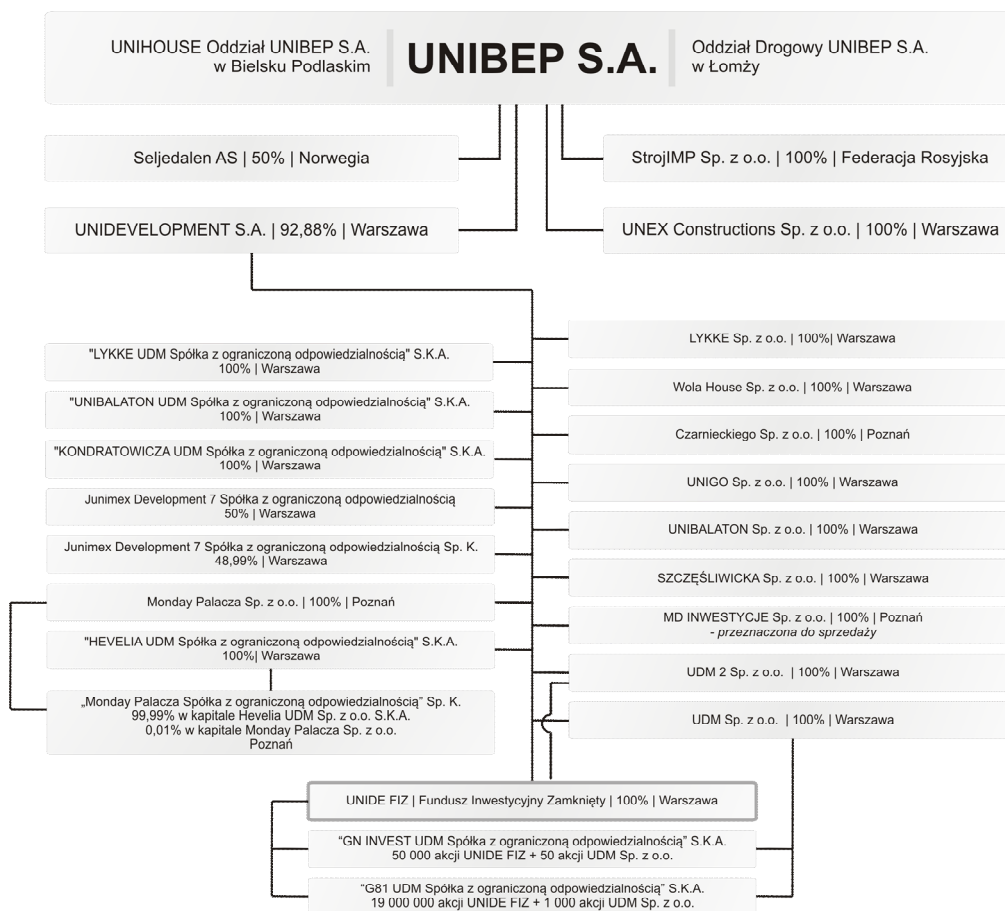
8) Podpisanie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego w Warszawie, przy ul. Bukowińskiej.

W dniu 13 marca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego "Dom pod Zegarem" w Warszawie, przy ul. Bukowińskiej.

Zamawiającym jest Spółka Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji przedmiotu Umowy: I kwartał 2015 – III kwartał 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za realizację przedmiotu Umowy wynosi: 59.353 tys. zł netto. (RB 12/2015)

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

5.1. Opis grupy kapitałowej



Stan na dzień 2014.12.31

5.1.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa UNIBEP składa się z następujących spółek: UNIBEP S.A., StrojIMP Sp. z o.o., UNEX Constructions Sp. z o.o., Sejdedalen AS oraz UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z jej spółkami zależnymi (wg schematu w pkt. 5.1).

Informacja o spółkach Grupy zawarta jest w punktach 1.1 i 2.1, a o dokonanych w 2014 roku połączeniach jednostek gospodarczych w punkcie 6.31 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

5.1.2 Powołanie Zarządu IV kadencji

W dniu 11 czerwca 2014, Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. w związku z upływem kadencji Zarządu spółki, powołała następujące osoby w skład Zarządu nowej kadencji, rozpoczynającej się z chwilą zakończenia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w 2014r i trwającej trzy lata:

1. Pan Leszek Marek Gołąbiecki - Prezes Zarządu
2. Pan Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
3. Pan Marcin Piotr Drobek – Członek Zarządu (RB 40/2014 oraz 45/2014)

5.1.3 Powołanie członka Zarządu

W dniu 10 lutego 2015 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Jana Piotrowskiego na stanowisko Członka Zarządu Dyrektora Handlowego spółki UNIBEP S.A., na obecną czwartą kadencję Zarządu. (RB 5/2015)

5.2. Akcjonariat

Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji*

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1.	Zofia Mikołuszko	9.179.646	26,17%	9.179.646	26,17%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.000.000	17,11%	6.000.000	17,11%
3.	Beata Maria Skowrońska	5.831.000	16,63%	5.831.000	16,63%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3.418.920	9,75%	3.418.920	9,75%
5.	Free float	10.641.068	30,34%	10.641.068	30,34%
	RAZEM	35.070.634	100%	35.070.634	100%

* Stan na dzień 31.12.2014

Skład akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1.	Zofia Mikołuszko	9.179.646	26,17%	9.179.646	26,17%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.000.000	17,11%	6.000.000	17,11%
3.	Beata Maria Skowrońska	5.795.000	16,52%	5.795.000	16,52%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3.418.920	9,75%	3.418.920	9,75%
5.	Free float	10.677.068	30,44%	10.677.068	30,44%
	RAZEM	35.070.634	100%	35.070.634	100%

5.2.1 Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2013r.

Zarząd UNIBEP S.A. Raportem bieżącym Nr 30/2014 z dnia 16 maja 2014r. poinformował, że rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenie części zysku netto UNIBEP S.A. za 2013 rok na wypłatę dywidendy.

WZA UNIBEP S.A. w dniu 12 czerwca 2014r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2013r., określając dzień dywidendy (D) na 24 czerwca 2014r. i dzień wypłaty dywidendy (W) na 3 lipca 2014r.

Łącznie wypłacona dywidenda za 2013r. wyniosła: 4 208 476,08zł tj. 12 gr na akcję.

Zgodnie z polityką dywidendy przyjętą przez UNIBEP S.A., Zarząd może rekomendować Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie całości bądź części zysku na wypłatę dywidendy po każdym zakończonym roku obrotowym, w zakresie w jakim będzie to możliwe przy uwzględnieniu realizacji strategii długoterminowego wzrostu wartości Grupy UNIBEP, jej możliwości finansowych, w tym poziomu generowanego zysku netto, prowadzonej polityki inwestycyjnej oraz bieżących potrzeb kapitałowych, wskaźników zadłużenia oraz poziomu kapitałów rezerwowych.

Z uwagi na założoną politykę dywidendy i spełnienie warunków z niej wynikających UNIBEP S.A. konsekwentnie w ostatnich sześciu latach obrotowych wypłacał dywidendę Akcjonariuszom.

5.2.2 Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych przez UNIBEP S.A.

W roku 2014 nie miały miejsca operacje związane z nabyciem i sprzedażą akcji własnych przez UNIBEP S.A.

5.2.3 Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiła zmiana akcjonariuszy posiadających ponad 5% w kapitale akcyjnym.

5.3. Informacje pozostałe

5.3.1 W Sprawozdaniu Finansowym UNIBEP S.A. zawarte są dodatkowo następujące informacje:

1. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych UNIBEP S.A. (Informacje o pracowniczym programie opcji menadżerskich) - nota finansowa nr 6.14.1.
2. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych - nota finansowa nr 6.14.2.
3. Informacja o Zarządzie i Radzie Nadzorczej oraz zmiany w tych organach w roku 2014 - nota finansowa nr 6.34.
4. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące - nota finansowa nr 6.34.1.
5. 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. - nota finansowa nr 6.34.2.
6. Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w 2014 roku - nota finansowa nr 6.34.3.
7. Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi - nota finansowa nr 6.34.5.
8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej - nota finansowa nr 6.35.
9. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych - nota finansowa nr 6.39.

5.3.2 Oświadczenie odnośnie przestrzegania zasad ładu korporacyjnego

Szczegółowe informacje na ten temat zostały przedstawione w Raporcie dotyczącym stosowania zasad Ładu Korporacyjnego przez UNIBEP S.A. w 2014r. stanowiącym załącznik do niniejszego raportu.

Zarząd UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbiecki

Sławomir Kiszycki

Marcin Piotr Drobek

Jan Piotrowski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Bielsk Podlaski, 20 marca 2015 roku



UNIBEP Spółka Akcyjna

17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19,
tel.: (48 85) 731 80 00, fax: (48 85) 730 68 68, e-mail: biuro@unibep.pl

www.unibep.pl

