

Grupa UNIBEP

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	<i>NOTA</i>	31-12-2012	31-12-2011
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	6.1	56 528 020,99	57 637 199,15
Wartości niematerialne	6.2	6 553 984,37	6 723 293,53
Środki trwałe w budowie	6.1	1 407 376,23	1 145 586,04
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe		100,00	5 050,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		2 299 903,88	2 299 251,71
Inne długoterminowe aktywa finansowe		1 307 704,00	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.19	16 072 527,75	12 617 354,40
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.17	16 539 507,00	18 265 869,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	6.3	2 065 778,74	2 214 985,27
Pożyczki udzielone	6.9	3 538 713,35	16 380,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.8	913 894,00	1 170 040,53
Aktywa trwałe razem		107 227 510,31	102 095 009,63
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.6	118 424 553,39	112 525 652,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.4	159 596 247,40	191 329 904,73
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.19	19 263 951,86	13 581 063,75
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	6.18	114 339 383,89	46 892 337,68
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		8 681 880,31	2 990 180,80
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej		166 116,37	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	36 562 492,72	42 824 851,70
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.8	5 532 500,54	5 315 282,54
Pożyczki udzielone	6.9	10 018 145,32	2 285 352,81
Aktywa obrotowe razem		472 585 271,80	417 744 626,01
Aktywa przeznaczane do sprzedaży		-	-
AKTYWA RAZEM		579 812 782,11	519 839 635,64

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	<i>NOTA</i>	31-12-2012	31-12-2011
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.10	3 402 168,40	3 402 168,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		873,98	673,31
Pozostałe kapitały		154 935 829,83	135 125 489,39
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		59 426 491,02	59 426 491,02
Zyski (straty) zatrzymane		10 845 196,00	19 390 322,45
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		169 184 068,21	157 918 653,55
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		2 683 395,69	150 216,49
Kapitał własny ogółem		171 867 463,90	158 068 870,04
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.13	23 512 820,50	39 213 028,20
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.15	676 916,00	662 937,44
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6.17	11 458 302,00	16 925 643,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.19	25 422 051,41	23 954 441,11
Przychody przyszłych okresów	6.20	557 607,19	754 761,80
Zobowiązania długoterminowe razem		61 627 697,10	81 510 811,55
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.16	151 860 798,69	152 706 947,88
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.19	18 289 612,57	28 229 886,37
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	6.18	18 218 848,14	11 743 146,37
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.13	106 616 020,24	43 929 551,77
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		664 400,40	2 021 484,47
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.15	47 454 919,48	38 174 057,98
Przychody przyszłych okresów	6.20	3 213 021,59	3 454 879,21
Zobowiązania krótkoterminowe razem		346 317 621,11	280 259 954,05
PASYWA RAZEM		579 812 782,11	519 839 635,64
Wartość księgową		169 184 068,21	157 918 653,55
Liczba akcji		34 021 684	34 021 684
Wartość księgową na jeden udział/akcję (w zł)		4,97	4,64

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
		31-12-2012	31-12-2011
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6.22	833 540 790,60	924 458 405,48
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6.22	4 279 963,30	14 945 473,81
Przychody ze sprzedaży ogółem		837 820 753,90	939 403 879,29
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6.23	784 315 638,53	862 331 659,07
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		4 066 400,10	14 916 127,11
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		49 438 715,27	62 156 093,11
Koszty sprzedaży		4 668 620,87	2 948 920,45
Koszty zarządu		26 545 579,89	22 393 320,85
Pozostałe przychody operacyjne	6.24	8 139 451,35	4 291 605,98
Pozostałe koszty operacyjne	6.24	6 154 049,60	7 343 734,80
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		20 209 916,26	33 761 722,99
Przychody finansowe	6.25	4 449 380,65	4 191 947,01
Koszty finansowe	6.25	9 248 305,65	7 855 184,50
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-11 423,06	-748,29
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		15 399 568,20	30 097 737,21
Podatek dochodowy	6.17	-1 271 806,32	8 979 908,08
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		16 671 374,52	21 117 829,13
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		16 671 374,52	21 117 829,13

B. POZOSTAŁE DOCHODY	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	203,30	6 185,27
Zyski i straty z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji),	-	-
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczania przepływów pieniężnych (MSSF 7).	-	-
Zyski z przeszacowania (MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe oraz MSR 38 Wartości niematerialne)	-	-
Zyski i straty aktuarialne z tytułu programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze;	- 144 076,00	-
Udział w pozostałych dochodach ogółem jednostek stowarzyszonych	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	27 374,00	-
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	- 116 498,70	6 185,27
Całkowite dochody ogółem	16 554 875,82	21 124 014,41
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	16 671 374,52	21 117 829,13
akcjonariuszom jednostki dominującej	16 779 139,95	21 119 385,26
udziały niesprawujące kontroli	- 107 765,43	- 1 556,13
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	16 671 374,52	21 117 829,13
akcjonariuszom jednostki dominującej	16 779 139,95	21 119 385,26
udziały niesprawujące kontroli	- 107 765,43	- 1 556,13
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,49	0,62
Zysk/strata netto rozdzielony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,49	0,62
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	16 554 875,82	21 124 014,41
akcjonariuszom jednostki dominującej	16 662 638,62	21 125 483,68
udziały niesprawujące kontroli	- 107 762,80	- 1 469,27
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,49	0,62
Łączne całkowite dochody rozdzielone przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,48	0,62

Bielsk Podlaski 21-03-2013

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej								Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane					
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2012r.	3 402 168,40	673,31	713 603,00	-	74 985 395,37	59 426 491,02	-1 729 062,81	21 119 385,26	157 918 653,55	150 216,49	158 068 870,04
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	21 119 385,26	-21 119 385,26	-	-	-
- podział wyniku na kapitał zapasowy	-	-	-	-	21 382 180,85	-	-21 382 180,85	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-4 082 602,08	-	-4 082 602,08	-	-4 082 602,08
- przejęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	-	-	-	-	-	4 461,55	-	4 461,55	1 626,00	6 087,55
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną	-	-	-	-	-	-	-1 344,64	-	-1 344,64	101 444,64	100 100,00
- nabycie certyfikatów inwestycyjnych FIŻ	-	-	-	-25 000,00	-	-	-	-	-25 000,00	-	-25 000,00
- utrata współkontroli	-	-	-	-	-	-	-12 924,77	-	-12 924,77	-	-12 924,77
- zbycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	32,34	-	32,34	-	32,34
- zmniejszenie udziału jednostki dominującej nad spółkami zależnymi	-	-	-	3 740,00	-2 080 628,22	-	14 016,86	-	-2 062 871,36	2 537 871,36	475 000,00
- przeniesienie kapitału-opcje menadżerskie w związku z nieobjęciem warrantów	-	-	-136 275,19	-	-	-	136 275,19	-	-	-	-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	783 025,00	-	-	-	-	-	783 025,00	-	783 025,00
- dochody całkowite	-	200,67	-	-116 702,00	-	-	-	16 779 139,95	16 662 638,62	-107 762,80	16 554 875,82
31 GRUDNIA 2012r.	3 402 168,40	873,98	1 360 352,81	-137 962,00	94 286 948,00	59 426 491,02	-5 933 943,95	16 779 139,95	169 184 068,21	2 683 395,69	171 867 463,90

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2011r.	3 392 718,40	-5 425,11	300 000,00	54 739 972,11	59 426 491,02	-684 270,80	22 706 866,37	139 876 351,99	534 962,77	140 411 314,76
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	22 706 866,37	-22 706 866,37	-	-	-
- podział zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	20 348 336,84	-	-20 348 336,84	-	-	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-4 071 262,08	-	-4 071 262,08	-	-4 071 262,08
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	413 603,00	-	-	-	-	413 603,00	-	413 603,00
- przejęcie kontroli nad MONDAY PALACZA SP. Z O.O. SKA	-	-	-	-	-	-	-	-	150 000,00	150 000,00
- połączenie jedn.dominującej z PRDIM Sp. z o.o.	9 450,00	-	-	-102 913,58	-	677 899,59	-	584 436,01	-533 277,01	51 159,00
- objęcie współkontroli nad Junimex Development Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-9 959,05	-	-9 959,05	-	-9 959,05
- suma całkowitych dochodów	-	6 098,42	-	-	-	-	21 119 385,26	21 125 483,68	-1 469,27	21 124 014,41
31 GRUDNIA 2011	3 402 168,40	673,31	713 603,00	74 985 395,37	59 426 491,02	-1 729 062,81	21 119 385,26	157 918 653,55	150 216,49	158 068 870,04

SKONSOLIDOWANESPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	31-12-2012	31-12-2011
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	15 399 568,20	30 097 737,21
II. Korekty razem	13 684 105,14	-8 257 673,36
1. Amortyzacja	5 544 156,73	5 245 658,99
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 086 645,98	1 257 850,67
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 369 594,45	402 248,69
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	39 397 669,87	3 760 375,80
5. Zmiana stanu rezerw	10 818 694,06	16 955 982,14
6. Zmiana stanu zapasów	9 028 267,61	8 274 606,79
7. Zmiana stanu należności	-45 824 924,63	-92 273 410,73
8. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-2 587 799,19	62 744 453,74
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	254 566,71	-9 812 595,86
10. Inne korekty	1 203 643,27	-188 873,24
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-11 433 117,76	-4 623 970,35
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	29 083 673,34	21 840 063,85
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-4 424 963,82	-3 942 031,94
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	220 842,41	346 127,59
Nabycie akcji i udziałów	-721 869,00	-197 159,80
Odsetki i dywidendy otrzymane	860 160,89	1 282 965,77
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-11 027 413,35	-2 219 120,00
Nabycie innych aktywów finansowych(w tym dopłaty do kapitału, weksle)	-1 200 000,00	-35 148 950,48
Nabycie aktywów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	-40 694 060,40	-
Pozostałe	-825 852,94	6 055,73
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-57 813 156,21	-39 872 113,13
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	55 802 282,65	46 834 211,98
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-39 562 526,64	-2 562 328,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	22 575 800,00	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 498 703,64	-2 375 419,57
Zapłacone odsetki	-9 612 605,59	-5 340 621,32
Wypłacone dywidendy	-4 082 602,08	-4 071 262,08
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	22 621 644,70	32 484 581,01
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-6 107 838,17	14 452 531,73
w tym:		
- różnice kursowe	-56 705,64	97 815,17
Środki pieniężne na początek okresu	42 727 036,53	28 274 504,80
Środki pieniężne na koniec okresu	36 619 198,36	42 727 036,53
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

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 31.12.2012r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment Sp. z o.o., StrojIMP Sp. z o.o., Unex Construction Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna, Wola House Sp.z o.o., UDM Sp. z o.o., UDM 2 Sp. z o.o., LYKKE Sp. z o.o., UNIGO Sp z o.o., Unicash Sp. z o.o., Unide Fiz Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Junimex Development 7 Sp. z o.o., Junimex Development 7 Sp. z o.o. s.k., G81 UDM Sp. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA.

Schemat Składu Grupy UNIBEP zamieszczono w pkt. 2.1.

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

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

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 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 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, wyłączeniem danych porównywalnych spółek zawiązanych w 2012 roku.

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2012 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIBEP w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIBEP 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

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelnie sytuację finansową Grupy UNIBEP na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011, jak również wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku.

W 2012 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 rocznych okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2012 r.

Przyjęcie nowych i zatwierdzonych przez UE standardów i interpretacji nie spowodowało zmian w zasadach rachunkowości Grupy wpływających na wielkości wykazywane w sprawozdaniach finansowych za 2012 oraz 2011 rok.

Grupa skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania nowych Standardów i Interpretacji w zakresie zmiany do MSR 19 Świadczenia Pracownicze (z 16 lipca 2011 r.).

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE – wejście w życie po dniu bilansowym

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe (z 12 Maja 2011 r.)	<p>MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” zastąpi MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe” oraz interpretację SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia”.</p> <p>Podstawą konsolidacji w MSSF 10 jest wyłącznie zdolność sprawowania kontroli, niezależnie od charakteru podmiotu inwestycji, co eliminuje metodę ryzyka i korzyści przedstawioną w SKI-12.</p> <p>MSSF 10 określa następujące trzy elementy kontroli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - władzę nad podmiotem inwestycji, - ekspozycję lub prawo do zmiennych zwrotów wypracowanych w wyniku zaangażowania w dany podmiot inwestycji, - zdolność do sprawowania władzy inwestora w celu wpłynięcia na wysokość zwrotów wypracowywanych przez podmiot inwestycji. <p>Tylko po spełnieniu wszystkich trzech elementów kontroli inwestor może uznać, że sprawuje kontrolę nad podmiotem inwestycji. Oceny kontroli dokonuje się na podstawie faktów i okoliczności, a wyciągnięty wniosek podlega weryfikacji, jeżeli wystąpią przesłanki sygnalizujące zmianę w co najmniej jednym z w/w elementów kontroli.</p> <p>MSSF 10 zawiera szczegółowe wytyczne dotyczące zastosowania zasady sprawowania kontroli w różnych sytuacjach, w tym w odniesieniu do relacji agencyjnych i posiadania potencjalnych prawach głosu.</p> <p>W przypadku zmiany faktów lub okoliczności inwestor musi dokonać ponownej oceny swojej zdolności do sprawowania kontroli nad podmiotem inwestycji.</p> <p>MSSF 10 zastępuje fragmenty MSR 27 dotyczące terminów i sposobów sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego przez inwestora oraz eliminuje interpretację SKI-12 w całości.</p>	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne (z 12 Maja 2011 r.)	<p>MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” zastąpi MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach” i SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników”.</p> <p>MSSF 11 klasyfikuje wspólne ustalenia umowne jako wspólne działania (połączenie aktualnej koncepcji aktywów współkontrolowanych i działalności współkontrolowanej) lub jako wspólne przedsięwzięcia (odpowiedniki aktualnej koncepcji jednostek współkontrolowanych).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wspólne działanie to wspólna inicjatywa, w ramach której strony współkontrolujące posiadają prawa do aktywów i obowiązki dotyczące zobowiązań wspólnej inicjatywy. - Wspólne przedsięwzięcie to wspólna inicjatywa dająca stronom współkontrolującym prawa do jej aktywów netto. <p>MSSF 11 wymaga rozliczania udziałów we wspólnych przedsięwzięciach tylko metodą praw własności, co eliminuje metodę konsolidacji proporcjonalnej.</p> <p>Wspólne inicjatywy klasyfikuje się jako wspólne działania lub wspólne przedsięwzięcia na podstawie praw i zobowiązań stron umowy. Istnienie oddzielnego podmiotu prawnego nie jest już warunkiem podstawowym klasyfikacji.</p>	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki (z 12 Maja 2011 r.)	Jednostka powinna ujawnić informacje przydatne dla użytkowników sprawozdania finansowego przy ocenie charakteru posiadanych udziałów i rodzajów związanego z nimi ryzyka oraz oddziaływania tych udziałów na sprawozdanie finansowe. MSSF 12 ustala cele ujawniania informacji i minimalny zakres ujawnień wymaganych dla osiągnięcia tych celów. Jednostka powinna ujawnić informacje przydatne dla użytkowników sprawozdania finansowego przy ocenie charakteru posiadanych udziałów i rodzajów związanego z nimi ryzyka oraz oddziaływania tych udziałów na sprawozdanie finansowe. Wymogi dotyczące ujawniania informacji są rozbudowane.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
MSSF 13 Wycena wartości godziwej (z 12 Maja 2011 r.)	Standard zawiera wytyczne w zakresie wyceny w wartości godziwej na potrzeby wszystkich innych standardów. Standard ten dotyczy zarówno pozycji finansowych, jak i niefinansowych. MSSF 13 nie wprowadza żadnych nowych lub zweryfikowanych wymogów dotyczących pozycji, które należy ujmować lub wyceniać w wartości godziwej, lecz - definiuje wartość godziwą, - wyjaśnia sposoby jej określania, - ustala wymogi dotyczące ujawniania informacji o wycenie w wartości godziwej. Zastosowanie nowego standardu może spowodować konieczność zmiany metod wyceny poszczególnych pozycji oraz ujawnienia dodatkowych informacji dotyczących tej wyceny.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
MSR 27 Jednostkowe sprawozdanie finansowe (z 12 Maja 2011 r.)	Wymogi dotyczące rachunkowości i ujawniania informacji o inwestycjach w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach nie ulegają zmianie w odniesieniu do jednostkowego sprawozdania finansowego i wchodzą w zakres zmodyfikowanego MSR 27. Pozostałe wymogi zawarte w MSR 27 zastąpiono wymogami MSSF 10.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia (z 12 Maja 2011 r.)	Standard ten został zmodyfikowany w taki sposób, by odpowiadał postanowieniom MSSF 10 i MSSF 11. Zasady rozliczania inwestycji w jednostkach stowarzyszonych metodą praw własności nie ulegają zmianie. Wytyczne dotyczące rozliczania metodą praw własności obejmują również wspólne przedsięwzięcia zgodnie z MSSF 11 (nie ma możliwości stosowania metody konsolidacji proporcjonalnej).	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
Odroczny podatek dochodowy: Przyszła realizacja składnika aktywów (zmiana do MSR 12)	Zmiana z 2010 roku wprowadza wyjątek od obecnych zasad wyceny podatku odroczonego zawartych w paragrafie 52 MSR 12, opartych o sposób realizacji. Wyjątek dotyczy podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40 poprzez wprowadzenie założenia, że sposobem realizacji wartości bilansowej tych aktywów będzie wyłącznie sprzedaż. Zamiany zarządu nie będą miały znaczenia, chyba że nieruchomości inwestycyjna będzie podlegała amortyzacji i będzie utrzymywana w ramach modelu biznesowego, którego celem będzie skonsumowanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych płynących z danego składnika aktywów przez okres jego życia. To jest jedyny przypadek, kiedy to założenie będzie mogło zostać odrzucone.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
Ciężka hiperinflacja i usunięcie sztywnych terminów dla stosujących MSSF po raz pierwszy (zmiany do MSSF 1)	Zmiana dodaje zwolnienie, które może zostać zastosowane na dzień przejścia na MSSF przez jednostki działające w warunkach hiperinflacji. To zwolnienie pozwala jednostce wycenić aktywa i zobowiązania posiadane przed ustabilizowaniem się waluty funkcjonalnej w wartości godziwej, a następnie użyć tej wartości godziwej jako kosztu zakładanego tych aktywów i zobowiązań na potrzeby sporządzenia pierwszego sprawozdania z sytuacji finansowej wg MSSF.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych (zmiana do MSR 32 z 16 grudnia 2011 r.)	Zmiana dotyczy kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych. MSR 32 podaje zasady kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych. Określają one, że składnik aktywów finansowych i zobowiązań finansowych należy kompensować i prezentować netto wtedy i tylko wtedy, gdy jednostka posiada tytuł prawny do kompensowania kwot i zamierza dokonać rozliczenia poprzez kompensatę lub zrealizować aktywo i uregulować zobowiązanie jednocześnie.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
Ujawnienia - kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych (zmiana do MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.)	Zmiana do MSSF 7 wymaga ujawnienia informacji o wszystkich rozpoznanych instrumentach finansowych, które są prezentowane per saldo zgodnie z paragrafem 42 MSR 23.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
KIMSF 20: Koszty wydobycia w fazie produkcji metodą odkrywkową	<p>Koszty odkrywkowej działalności wydobywczej będą ujmowane w księgach zgodnie z zasadami MSR 2 Zapasy w taki sposób, że zyski z działalności odkrywkowej będą realizowane w formie sprzedaży wydobytych surowców. Koszty odkrywkowej działalności wydobywczej, które zapewniają korzyści w postaci lepszego dostępu do rudy są rozpoznawane jako długoterminowe aktywo dotyczące odkrywkowej działalności wydobywczej jeżeli następujące kryteria są spełnione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jest prawdopodobne, że w przyszłości będą płynęły do spółki korzyści ekonomiczne (lepszy dostęp do złoża rudy) związane z prowadzoną działalnością wydobywczą, - jednostka może zidentyfikować składnik rudy, do którego dostęp został ulepszony, - koszty związane z odkrywkową działalnością wydobywczą powiązane z tym składnikiem rudy mogą być wiarygodnie wycenione. <p>Jeżeli nie można wyodrębnić odkrywkowych kosztów działalności wydobywczej od innych kosztów wydobycia zapasu to poniesione koszty wydobycia alokuje się między długoterminowe aktywo dotyczące odkrywkowej działalności wydobywczej oraz zapas na podstawie innych odpowiednich wskaźników produkcyjnych "relevant production measures".</p> <p>Aktywo związane z kosztami wydobycia jest ujmowane w księgach jako zwiększenie albo ulepszenie istniejącego zasobu i zakwalifikowane jako materialne lub niematerialne w zależności od charakteru istniejących aktywów, których część stanowi.</p> <p>Aktywo związane z kosztami wydobycia wycenia się według kosztu, a następnie według kosztu lub wartości przeszacowanej pomniejszone o amortyzację i utratę wartości.</p> <p>Aktywo związane z kosztami wydobycia jest amortyzowane w sposób systematyczny przez oczekiwany okres ekonomicznej użyteczności zidentyfikowanych składników złoża, które staje się bardziej dostępne w wyniku działalności wydobywczej. Metoda amortyzacji naturalnej jest używana jeżeli nie można zidentyfikować innej bardziej odpowiedniej metody.</p>	Nie dotyczy	1 stycznia 2013 r.

Standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
MSSF 9 Instrumenty Finansowe (z 12 listopada 2009 r.) ze zmianami (zmiana do MSSF 7 i MSSF 9 z 16 grudnia 2011 r.)	<p>Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub - aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej. <p>Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.</p> <p>Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument kapitałowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.</p>	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2015 r.

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
Dotacje rządowe (zmiana do MSSF 1 z 13 marca 2012 r.)	Projekt ma na celu wprowadzenie dla stosujących MSSF po raz pierwszych analogicznych wymagań w zakresie ujęcia rządowych dotacji, co do tych, które obowiązują dla jednostek już stosujących MSSF zgodnie ze zmianami w MSR 20 "Dotacje rządowe oraz ujawnianie informacji na temat pomocy rządowej". Zgodnie ze zmianą do MSR 20 z 2008 r., świadczenia w formie pożyczki rządowej o stopie procentowej poniżej rynkowych stóp procentowych traktuje się jak dotację rządową czyli w początkowym ujęciu ujmuje się w wartości godziwej. Proponowana zmiana będzie wymagała od jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy ujęcia wymagań MSR 20 prospektywnie w stosunku do pożyczek zaciągniętych w dniu bądź po dacie przejścia na MSSF. Jednakże, jeżeli jednostka otrzymała informacje niezbędne do zastosowania wymagań w zakresie pożyczki rządowej w ramach wcześniejszych zdarzeń, wtedy może wybrać stosowanie MSR 20 restrospektywnie w stosunku do tej pożyczki.	Nie dotyczy.	1 stycznia 2013 r.
Poprawki do MSSF (2009–2011) (z 17 maja 2012 r.)	Poprawki zostały wprowadzone w następujących standardach : MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: - Pozwolenie na wielokrotne zastosowanie MSSF 1, - Koszt finansowania zewnętrznego w stosunku do dostosowywanych składników aktywów, których oddanie do użytkowania miało miejsce przed datą przejścia na MSSF. MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych - Wyjaśnienie wymogów dotyczących informacji porównawczych MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe - Klasyfikacja wyposażenia związanego z serwisem MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja - Wyjaśnienie, że efekt podatkowy wypłat na rzecz posiadaczy instrumentów kapitałowych powinien być rozliczany zgodnie z MSR 12 Podatek dochodowy MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa - Wyjaśnienie śródrocznej sprawozdawczości całkowitych aktywów w zakresie informacji o segmentach w celu poprawienia spójności z MSSF 8 Segmenty operacyjne	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
Wytyczne przejściowe (zmiana do MSSF 10, MSSF 11, MSSF 12) z 28 czerwca 2012 r.	Przepisy te mają na celu doprecyzowanie wytycznych na okres przechodzenia na MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12. Dla jednostek, które przedstawiają tylko jeden okres z danymi porównawczymi, zmiany: · upraszczają proces zastosowania MSSF 10 poprzez wprowadzenie wymogu weryfikacji konieczności konsolidacji jednostek tylko na początek roku, w którym MSSF 10 jest stosowany po raz pierwszy; · usuwają wymóg ujawnienia wpływu zmian w polityce rachunkowości dla roku, w którym standardy zostały zastosowane; wymóg taki pozostaje dla roku bezpośrednio poprzedzającego; · wymagają przedstawienia ujawnień dotyczących niekonsolidowanych jednostek strukturyzowanych tylko prospektywnie. Dla jednostek, które przedstawiają dobrowolnie dodatkowe dane porównawcze, jedynie dane za okres bezpośrednio poprzedzający rok zastosowania po raz pierwszy standardów wymagają przekształcenia.	Nie dotyczy.	1 stycznia 2013 r.
Spółki inwestycyjne (zmiana do MSSF 10, MSSF 12, MSR 27) z 31 października 2012 r.	Jednostkę uznaje się za spółkę inwestycyjną jeżeli jej jedyna istotna działalność obejmuje różnorodne inwestycje mające na celu pomnożenie wartości kapitału, osiągnięcie dochodów (np. w formie dywidend lub odsetek) lub jedno i drugie. Zmiana zakłada, że spółka inwestycyjna wycenia inwestycje w kontrolowanych przez siebie jednostkach w wartości godziwej przez wynik finansowy, nie konsolidując ich.	Nie dotyczy.	1 stycznia 2014 r.

Według szacunków Grupy przyjęcie tych standardów nie spowoduje istotnych zmian w zasadach rachunkowości Spółki wpływających na wielkości wykazywane w sprawozdaniach finansowych.

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 siedziba w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008, a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej

pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 95% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.

2. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą znajduje się 85,04% udziałów tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.

3. GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA. z siedzibą w Warszawie. Na 31.12.2012 r. właścicielami spółki są: UNIDE FIZ - 50 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 50 akcji. Spółka została powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000439883, REGON 015732154, NIP 5222732982. Spółka konsolidowana metodą pełną.

4. G81 UDM Sp. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Na 31.12.2012 r. właścicielami 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.

5. 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. objęła 04 lipca 2011. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną

6. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. s.k-a. KRS0000394414, NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. W 2012 roku Unidevelopment Sp. z o.o. zwiększyła swój udział w tej Spółce z 50% udziałów plus 1 akcja do 75%. Spółka konsolidowana metodą pełną

7. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. KRS 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422, Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Data przejścia spółkontroli przez Unidevelopment Sp. z o.o. – 10.08.2011. W 2012 roku Unidevelopment zwiększyła swój udział do 75%. Spółka konsolidowana metodą pełną.

8. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. KRS0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Data przejścia spółkontroli przez Unidevelopment Sp. z o.o. 09.09.2011. W wyniku zmniejszenia udziałów UNIBEP S.A. w Unidevelopment Sp. z o.o. udział Grupy UNIBEP w tej Spółce wynosi 42,52% i w związku z tym konsolidowana jest ona metodą praw własności.

9. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. s.k.. KRS0000362446, NIP 5213578406, REGON 142567076. Siedzibą Spółki jest Warszawa. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. 09.09.2011., a w 2012 roku zwiększyła udział do 48,99%. Spółka konsolidowana metodą praw własności.

10. Wola House Sp. z o.o. KRS0000271233, NIP 1070006907, REGON 140779093. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 100% udziałów Unidevelopment Sp. z o.o. nabyła 26 kwietnia 2012 roku. Spółka konsolidowana metodą pełną.

11. UDM Sp. z o.o. KRS0000424904, REGON 146180032, NIP 5213632838. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,34% udziałów Unidevelopment Sp. z o.o. objęła 6 czerwca 2012 roku a 20.09.2012r na skutek odkupienia udziałów stała się 100% udziałowcem.. Spółka konsolidowana metodą pełną

12. UDM 2 Sp. z o.o. KRS0000424284, REGON 146168730, NIP 5213632620. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99% udziałów UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. objęła 6 czerwca 2012 roku a we wrześniu 2012 roku zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną

13. LYKKE Sp. z o.o. KRS428046, NIP 5213634406, regon 146233053. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,90% udziałów Unidevelopment Sp. z o.o. objęła 28 czerwca 2012 roku wnosząc aport w postaci nieruchomości (grunty z naniesieniami). Spółka konsolidowana metodą pełną.

14. UNICASH Sp. z o.o. KRS0000434400, NIP 5213637356, REGON 146316030. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka powołana do realizacji projektu deweloperskiego. Spółka zarejestrowana w KRS 27.09.2012r. 99% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment Sp.z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.

15. UNIGO Sp. z o.o. KRS0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka powołana do realizacji projektu deweloperskiego. Spółka zarejestrowana w KRS 30.10.2012r. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment Sp.z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.

16. UNIDE FIZ. Zgodnie z umową współpracy zawartą pomiędzy Unidevelopment Sp. z o.o. a Trigon Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Krakowie (dalej „TFI”) z dnia 25.07.2012 - TFI utworzyło dedykowany Unidevelopment fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych - UNIDE FIZ z siedzibą w Krakowie (31-545 Kraków, ul. Mogińska 65), zarejestrowany w rejestrze funduszy inwestycyjnych prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Warszawie VII wydział Cywilny rejestrowy pod numerem RFI 781.

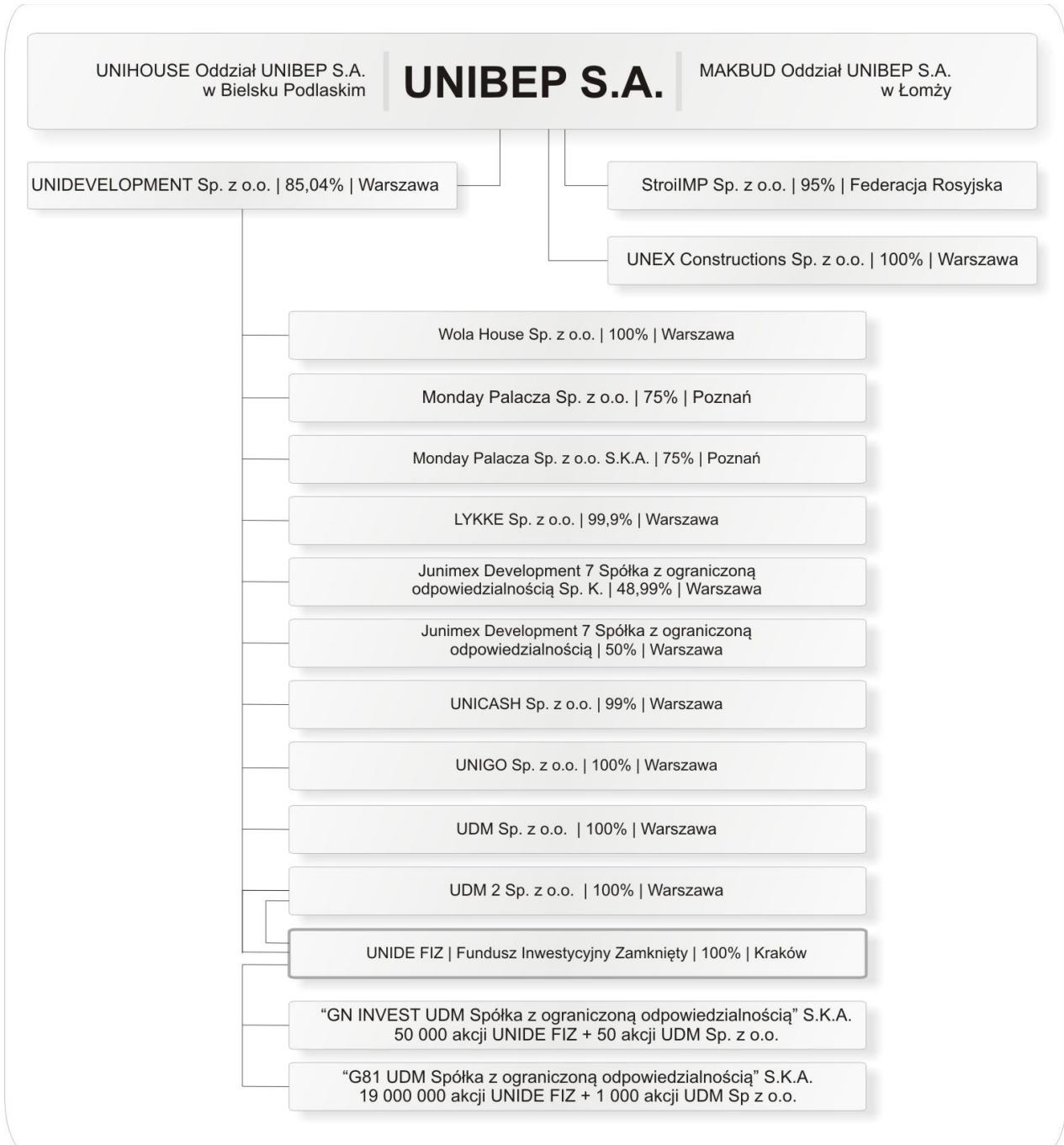
Fundusz został utworzony na czas nieokreślony.

Celem inwestycyjnym funduszu jest wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat.

Na dzień 31.12.2012r. UNIDE FIZ posiada dwóch inwestorów:

- Unidevelopment Sp. z o.o., który posiada 1 certyfikat serii A oraz 200 certyfikatów serii B,
- UDM2 Sp. z o.o., który posiada 51 910 certyfikatów serii C.

W dniu 09.10.2012r UNIBEP S.A. zbył posiadane udziały w Spółce UNIBEP Lwów Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie na Ukrainie. W 2011 roku Spółka ta uzyskała przychody ze sprzedaży w kwocie 112 474,82 złotych i osiągnęła zysk 1 377,88 złotych. Kapitały Spółki na 31.12.2011r. wynosiły 35 492,34złoty w tym kapitał podstawowy 24 833,70złoty.



Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	55 505 486,00	85,04%	85,04%
StrojIMP Sp. z o.o.	Kaliningrad Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 685,10	95%	95%
Unex Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	7 500,00	63,78%	63,78%
Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna,	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	750 000,00	63,78%	63,78%
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	25 000,00	42,52%	42,52%
Junimex Development 7 Sp. z o.o. s.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	2 300 000,00	42,51%*	42,51%
Wola House Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-04-2012	1 694 169,00	85,04%	85,04%
UDM SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	85,04%	85,04%
UDM 2 SP.ZO.O.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	53 583 300,00	85,04%	85,04%
LYKKE SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 397 710,00	84,95%	84,95%
UNIGO Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-10-2012	5 000,00	85,04 %	85,04%
Unicash Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	4 950,00	84,19%	84,19%
Unide Fiz Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	226 674,00	85,04%	85,04%
GN Invest UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	13-11-2012	24 599 102,00	85,04%	85,04%
G81 UDM SP z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-10-2012	26 848 899,00	85,04%	85,04%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

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 ich stanu na dzień objęcia kontroli przez jednostkę dominującą na podstawie kursu średniego 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 UAH zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2011 roku - 0,4255 PLN/UAH;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku – 0,3716 PLN/UAH;
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

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 2012 roku - 0,1017 PLN/RUB, 31 grudnia 2011 roku – 0,1061 PLN/RUB
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku – 0,1043 PLN/RUB oraz w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku - 0,1008 PLN/RUB
- 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”).

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Grupę rzeczowych aktywów trwałych tworzą aktywa o podobnym rodzaju i zastosowaniu w działalności gospodarczej jednostki. Przyjmuje się, że odrębne grupy stanowią:

- grunty;
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej;
- urządzenia techniczne i maszyny;
- środki transportu;
- inne środki trwałe
- środki trwałe w budowie

Środki trwałe, z wyłączeniem gruntów oraz nieruchomości traktowanych jako inwestycje, w momencie początkowego ujęcia są wyceniane po koszcie obejmującym: cenę nabycia oraz koszty bezpośrednio związane z wprowadzeniem środka trwałego do użytkowania lub koszt wytworzenia.

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowania, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy, tj. zanim nie staną się dostępne do użytkowania.

Po początkowym ujęciu środki trwałe podlegają umorzeniu oraz odpisom z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową i dotychczasowe umorzenie oraz odpisy aktualizujące, w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania. Amortyzację rozpoczyna się, gdy dany składnik rzeczowych aktywów trwałych jest dostępny do użytkowania, tzn. od miesiąca dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa.

Wartość końcową oraz okres użyteczności weryfikuje się, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego, korygując odpisy amortyzacyjne w następnych latach. Koszty bieżącego utrzymania środków trwałych i ich konserwacji wpływają na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione. Koszty istotnych remontów i napraw mogą być zaliczane są do rzeczowego majątku trwałego i amortyzowane zgodnie z okresem ekonomicznego użytkowania.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości posiadanych składników rzeczowego majątku trwałego, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości, a ustalone kwoty odpisów ujmowane w rachunku zysków i strat w pozostałych kosztach operacyjnych. Wysokość odpisów aktualizacyjnych ustala się jako nadwyżka wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwaną. Wartość odzyskiwana odpowiada wyższej z następujących wartości: cenę sprzedaży netto lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w rachunku zysków i strat.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

Wartości niematerialne posiadane przez jednostki Grupy, z wyjątkiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, amortyzowane są liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania.

Wartość firmy powstała w wyniku objęcia kontroli nad jednostką zależną nie jest amortyzowana i podlega corocznemu testowi na utratę wartości.

PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

Prawo wieczystego użytkowania gruntów prezentuje się w oddzielnej pozycji bilansu i wycenia się na dzień nabycia – w cenie nabycia, a na dzień bilansowy - w cenie nabycia pomniejszonej o amortyzację i odpisy aktualizujące.

LEASING

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

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

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

ZAPASY

Wszystkie elementy zapasów, które nie mogą być w prosty sposób, bez ponoszenia istotnych kosztów wykorzystane przy innych kontraktach lub są o specyficznym przeznaczeniu dla danej budowy, odnosi się bezpośrednio w koszty kontraktu.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne korekty ceny oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Koszt i rozchód materiałów i towarów, z wyłączeniem gruntów na potrzeby działalności deweloperskiej, ustalony jest na podstawie średniej ważonej. Natomiast zakupione grunty według metody szczegółowej identyfikacji.

Produkcja w toku oraz wyroby gotowe wycenia się według kosztów bezpośrednich materiałów, robocizny, usług oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować dostosowywanym składnikom aktywów, są aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych składników. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego, które mają być aktywowane, ustala się zgodnie ze standardem MSR 23Z.

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Środki pieniężne w walutach obcych na dzień bilansowy są przeliczane na walutę funkcjonalną wg średniego kursu NBP z dnia bilansowego.

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych. Natomiast ekwiwalenty środków pieniężnych to łatwo wymienne, o nieznacznym ryzyku zmiany wartości, o dużej płynności (nie dłuższej niż 3 miesiące) inwestycje krótkoterminowe.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych po wyeliminowaniu skutków wyceny bilansowej środków w walutach obcych pomniejszone jest o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych Grupa wycenia według kosztu, tj. w cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Należności zakwalifikowane do aktywów obrotowych wycenia się w momencie początkowego ujęcia w kwocie wymaganej zapłaty a w okresie późniejszym w kwocie wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących ich wartość. Wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Odpisy aktualizujące należności tworzy się gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych, zależnie od rodzaju należności której dotyczyły.

Kaucje gwarancyjne zatrzymywane przez odbiorców usług jako zabezpieczenie w okresie rękojmi i gwarancji wykazywane są w aktywach Spółek Grupy. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo- i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do aktywów obrotowych i wycenia się jak inne należności. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy zalicza się do aktywów trwałych i wycenia się na dzień bilansowy i inny okres sprawozdawczy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

POŻYCZKI UDZIELONE

Pożyczki, tak jak należności, to nie zaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nie notowane na aktywnym rynku.

Pożyczki, których termin wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów obrotowych. Natomiast pożyczki o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Należności z tytułu udzielonych pożyczek na moment ich początkowego ujęcia wyceniane są w wartości nominalnej. W okresie późniejszym, w tym na dzień bilansowy lub koniec innego okresu sprawozdawczego, pożyczki krótkoterminowe wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości a pożyczki długoterminowe w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, wiążącej się ze zdyskontowaniem należności z tytułu pożyczek na moment ich początkowego ujęcia i ujęciem kosztu w wysokości różnicy pomiędzy wartością nominalną a kwotą zdyskontowaną.

KWOTY NALEŻNE OD ODBIORCÓW I ODBIORCOM Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

Kwoty należne od odbiorców i odbiorcom z tytułu umów o budowę powstają na skutek stosowania MSR 11 Umowy o usługę budowlaną. Kwoty należne od odbiorców prezentowane są w aktywach obrotowych zaś kwoty należne odbiorcom klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, z tytułu otrzymanych zaliczek (z wyłączeniem zaliczek dotyczących działalności developerskiej), z tytułu podatków oraz pozostałe klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe, gdyż zakłada się, że zostaną uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego.

Kaucje gwarancyjne stanowiące zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców, wykazywane są w pasywach jako zobowiązania. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo- i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymywane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do krótkoterminowych zobowiązań i wycenia tak jak pozostałe zobowiązania. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy klasyfikuje się jako długoterminowe zobowiązania i wycenia się na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA W WALUTACH OBCYCH

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się według kursu średniego dla danej waluty ustalonego przez NBP.

Na dzień bilansowy zaliczki w walutach obcych wyceniane są wg kursu historycznego, tj. przyjętego do pierwotnego ujęcia zaliczek w księgach rachunkowych.

Powstające w trakcie roku obrotowego należności przelicza się na złote według średniego kursu NBP dla danej waluty z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego datę powstania tej należności tj. wystawienia faktury lub innego dowodu księgowego. Z kolei powstające w trakcie roku obrotowego zobowiązania w walutach obcych przelicza się na złote według średniego kursu NBP dla danej waluty z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego datę powstania zobowiązania, tj. wystawienia faktury lub innego dowodu księgowego lub według kursu walut zastosowanych w dokumentach celnych. W przypadku usług z importu lub wewnątrzwspólnotowych nabyć oraz dostaw dotyczących umów realizowanych za granicą stosuje się średni kurs NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień operacji gospodarczej tj. datę wystawienia faktury lub innego dowodu dokumentującego operację.

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny bilansowej należności i zobowiązań w walutach obcych spółki Grupy zaliczają odpowiednio do przychodów i kosztów finansowych a powstałe przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych odpowiednio do przychodów i kosztów wytworzenia. Różnice kursowe prezentowane są w rachunku zysków i strat per saldo.

KAPITAŁY WŁASNE

Kapitał własny prezentuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje, zgodnym ze statutem Grupy.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze Statutem Grupy oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej tworzy się z nadwyżki ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszony o koszty tej emisji.

W przypadku uruchomienia Programu Motywacyjnego w postaci opcji menadżerskich, tworzony jest kapitał rezerwy dotyczący opcji menadżerskich w kwotach wynikających z wyceny Programu Motywacyjnego.

Możliwe jest tworzenie innych kapitałów rezerwowych.

Kapitały pozostałe obejmują kapitał z aktualizacji wyceny, kapitały rezerwowe, kapitał zapasowy oraz kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Kwoty niepodzielonego wyniku z lat ubiegłych oraz wynik roku bieżącego prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako zyski zatrzymane.

DOPLĄTY DO KAPITAŁU

Dopłaty do kapitału, w jednostce wnoszącej dopłaty, prezentowane są jako aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych. W momencie przeznaczenia dopłat na pokrycie strat jednostki podporządkowanej kwota dopłat na ten cel obciąża koszty finansowe jednostki, która wniosła dopłaty.

W jednostce otrzymującej, dopłaty tworzą kapitał rezerwowy z dopłat i w sprawozdaniu z sytuacji finansowej są prezentowane jako pozostałe kapitały.

Dopłaty do kapitału wyceniane są w wartości nominalnej dokonywanych dopłat.

POŻYCZKI I KREDYTY BANKOWE

Pożyczki i kredyty bankowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej ustalonej jako kwota wymagana do zapłaty .

Na dzień bilansowy kredyty bankowe i pożyczki wycenia się według skorygowanej ceny nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Ustalając skorygowaną cenę nabycia uwzględnia się wszystkie koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

W rachunku zysków i strat są ujmowane wszystkie skutki dotyczące skorygowanej ceny nabycia oraz skutki usunięcia zobowiązania z bilansu lub stwierdzenia utraty jego wartości.

REZERWY

Rezerwy tworzy się na przyszłe zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Rezerwy ujmuje się, gdy na Spółce ciąży wynikający z przeszłych zdarzeń istniejący obowiązek, pod warunkiem, że prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy tworzy się na: naprawy gwarancyjne, na odroczony podatek dochodowy, na odprawy emerytalne i rentowe i inne świadczenia pracownicze, na niezafakturowane usługi podwykonawców, na sprawy sporne oraz inne koszty.

REZERWY NA NAPRAWY GWARANCYJNE

W przypadku usług budowlanych, spółki Grupy są zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje usługi.

Rezerwa na naprawy gwarancyjne ujmuje się na dzień bilansowy w wysokości ustalonej na podstawie przeszłych doświadczeń w zakresie dokonanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady przyjmuje się, że rezerwę na naprawy tworzy się w wysokości 0,5% przychodów netto z danego kontraktu a przy kontraktach drogowych 0,1%. W indywidualnych przypadkach wartość ta może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu. Koszty przyszłych napraw gwarancyjnych naliczane są proporcjonalnie do przychodów kontraktu i obciążają jego koszty.

Możliwe jest tworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne na projektach developerskich na podstawie decyzji Zarządu. W przypadku projektów developerskich rezerwy na naprawy gwarancyjne zwiększają wartość produkcji na zakończenie procesu inwestycyjnego lub proporcjonalnie w trakcie jego trwania.

NIEZAFAKTUROWANE USŁUGI PODWYKONAWCÓW

Większość kontraktów budowlanych spółki Grupy realizują jako generalny wykonawca, korzystając w szerokim zakresie z usług podwykonawców. Wykonane prace budowlane podlegają zatwierdzeniu przez zlecającego w procesie odbioru robót poprzez podpisanie odpowiedniego protokołu oraz wystawienie faktury. Na każdy dzień bilansowy istnieje część wykonanych, ale niepotwierdzonych i nie zafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmują jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów podwykonawców z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne.

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Pracownikom Spółki Grupy przysługują wypłaty odpraw emerytalnych i rentowych. W związku z powyższym tworzy się rezerwy na powyższe zobowiązanie, w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Wypłaty z tytułu odpraw emerytalnych i rentowych odpisywane są w rachunek zysków i strat w sposób umożliwiający rozłożenie kosztów tych odpraw na cały okres zatrudnienia pracowników.

Pozostałe rezerwy dotyczące świadczeń pracowniczych to:

- rezerwa na niewykorzystane urlopy,
- rezerwa na premie i nagrody.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy tworzy się na podstawie zestawienia niewykorzystanych dni urlopu na dany dzień bilansowy w podziale na poszczególnych pracowników oraz ich dziennych wynagrodzeń brutto powiększonych o narzuty ZUS pracodawcy.

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

W związku z występowaniem różnic przejściowych między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości od podstawy opodatkowania tworzy się rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku.

Rezerwę na podatek odroczony tworzy się w przypadku występowania dodatnich różnic przejściowych w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty.

Natomiast aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w przypadku występowania ujemnych różnic przejściowych oraz w przypadku straty podatkowej możliwej do odliczenia przy zachowaniu zasady ostrożności. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku weryfikuje się na każdy dzień bilansowy. Ulega ona stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone ustala się na podstawie stawek podatkowych, które będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa wykorzystana, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe obowiązujące na dzień bilansowy. Aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego nie są dyskontowane i są klasyfikowane jako aktywa trwałe lub zobowiązania długoterminowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

Podatek dochodowy od dochodów uzyskanych w kraju oblicza się na podstawie polskich przepisów podatkowych. Natomiast dochody uzyskane za granicą podlegają opodatkowaniu według lokalnych przepisów, przy uwzględnieniu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Obciążenie bieżącym podatkiem dochodowym oblicza się na podstawie wyniku podatkowego danego roku obrotowego. Różnica między zyskiem (stratą) podatkowym a księgowym zyskiem (stratą) netto powstaje w związku z wyłączeniem bądź uwzględnieniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach wcześniejszych, bądź następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu.

Bieżący podatek dochodowy wylicza się w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

CZYNNE I BIERNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

Do czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się też niedeklarowaną nadwyżkę podatku VAT (NDS, podatek od wartości dodanej) naliczonego nad należnym.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Do rozliczeń tych jednostka zalicza rezerwy.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

Do przychodów przyszłych okresów Spółki Grupy klasyfikują:

- zaliczki otrzymane w ramach działalności deweloperskiej,
- dotacje
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów.

Dotacje ujmuje się według wartości godziwej, jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana.

Dotacje które dotyczą składnika aktywów oraz rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów są stopniowo odpisywane w rachunek zysków i strat, drogą równych odpisów okresowych przez szacowany okres użytkowania związanych z nimi składnika aktywów i prawa wieczystego użytkowania gruntów. W przypadku, gdy dotacja odnosi się do pozycji kosztowej, wówczas ujmowana jest jako przychód współmierny do kosztów, których dotyczy.

Zaliczki deweloperskie są odpisywane w przychody w momencie podpisania protokołów odbioru mieszkań, lokali, domów. Zaliczki deweloperskie wyceniane są w nominalnej otrzymanej kwocie netto.

Przychody przyszłych okresów o okresie zapadalności do 12 miesięcy od dnia bilansowego klasyfikowane są jako krótkoterminowe a powyżej 12 miesięcy jako długoterminowe.

KONTRAKTY BUDOWLANE

Przychody z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi. Mierzy się je udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych szacunkowych kosztach umowy. W kosztach tych prac uwzględnia się tylko te koszty umowy, które odzwierciedlają rzeczywisty stan wykonania prac.

W przypadku umów budowy obiektów z produkowanych przez Grupę modułów i paneli, koszty kontraktu powiększane są o koszty modułów i paneli w momencie ich dostawy na plac budowy. Do tego momentu traktowane są jak produkcja w toku.

Jednostka w uzasadnionych charakterem umowy przypadkach może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod przewidzianych w MSR 11.

W przypadku, gdy nie można wiarygodnie oszacować stopnia zaawansowania niezakończonych usług stosuje się metodę zerową. Przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne. W przypadku, gdy zafakturowane przychody są większe od poniesionych kosztów, odpowiednią część przychodów odnosi się na rozliczenia międzyokresowe przychodów.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż na kontrakcie wystąpi strata tj. nadwyżka łącznych kosztów związanych z realizacją kontraktu nad łącznymi przychodami, wówczas obciąża ona koszty operacyjne. Wysokość straty określa się niezależnie od faktu rozpoczęcia lub nie rozpoczęcia prac wynikających z umowy, stanu zaawansowania prac wynikających z umowy lub wysokości przewidywanych zysków z tytułu innych umów, które nie są pojedynczymi umowami o usługi budowlane.

UMOWY O BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Przychody ze sprzedaży nieruchomości jednostek mieszkalnych rozpoznawane są w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości komercyjnych są rozpoznawane w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego protokołu odbioru lub gdy umowa spełnia wymogi kontraktu na usługi budowlane lub ryzyka przenoszone są na nabywcę - przychody są rozpoznawane zgodnie z zasadami określonymi w MSR 11.

W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży rozpoznaje się również koszt wytworzenia danej powierzchni pomniejszając produkcję w toku lub wartość wyrobów i towarów w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali oraz pomniejszając towary w proporcji do udziału gruntu przypadającego na dany lokal.

Nieruchomości inwestycyjne.

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są nieruchomości, których właścicielem, użytkownikiem wieczystym bądź leasingobiorcą w leasingu finansowym są Spółki Grupy i które służą do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu. W Grupie do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są grunty, budynki lub części budynków posiadane w określonym powyżej celu. Nieruchomościami inwestycyjnymi są też nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowania, które mają być w przyszłości traktowane jako nieruchomości inwestycyjne (nieruchomości inwestycyjne w budowie).

Ukończone nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane w wartości godziwej. Zyski lub straty powstałe w wyniku zmiany wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym nastąpiła zmiana wartości godziwej.

Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w oparciu o metodę DCF- zdyskontowanych przepływów pieniężnych albo, jeżeli jest to bardziej odpowiednie, przy użyciu metody dochodowej, metody stopy zysku lub innej stosowanej metody.

Nieruchomości inwestycyjne są wyłączone ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku wycofania na stałe z użycia oraz gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z ich sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty z wyłączenia lub sprzedaży nieruchomości są prezentowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano tych operacji.

Przeniesienia poszczególnych nieruchomości do/z nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się wówczas, gdy następuje zmiana ich wykorzystania potwierdzona przez np. zakończenie/rozpoczęcie używania nieruchomości przez jej właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego, rozpoczęcie dostosowania nieruchomości do sprzedaży, itp.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Spółki Grupy wyceniają nieruchomości inwestycyjne w budowie wg wartości godziwej. Aktywa, dla których nie można ustalić wartości godziwej wyceniane są w niższej z dwóch wartości: kosztu lub wartości odzyskiwalnej.

Spółki Grupy wyceniają te nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których ryzyka związane z realizacją procesu budowy i komercjalizacji zostały w sposób znaczący zredukowane. Każdy projekt rozpatrywany jest indywidualnie. Przy ocenie powyższego, bierze się pod uwagę, min.:

- stan przygotowania do realizacji/lub stopień realizacji inwestycji
- przewidywane koszty przygotowania i realizacji inwestycji
- przewidywane przychody z powierzchni do wynajęcia
- inne istotne czynniki dla danej inwestycji.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie ustalana jest zgodnie ze standardami wyceny RICS i IVCS, przy użyciu metody rezydualnej albo DCF, lub innej w zależności, która metoda została uznana przez Zarząd za bardziej odpowiednią.

Przyszła wartość aktywów jest szacowana w oparciu o oczekiwane przyszłe przychody z projektu, przy zastosowaniu stóp zysku, które są wyższe niż obecne stopy zysku podobnych ukończonych nieruchomości.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Segmenty sprawozdawcze Grupy stanowią jej strategiczne jednostki gospodarcze oferujące różne produkty i usługi. Podlegają one odrębnemu zarządzaniu, ponieważ każda z działalności wymaga odmiennych technologii produkcji i różnych strategii marketingowych. Aktywa/pasywa segmentu są aktywami/pasywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio zakwalifikować do danego segmentu.

Stosownie do wymogów MSSF 8 "Segmenty operacyjne" segmenty operacyjne są określane na podstawie sprawozdań wewnętrznych dotyczących komponentów jednostki gospodarczej podlegających okresowym przeglądom dokonywanym przez kierownictwo.

Grupa UNIBEP działa w obszarze następujących głównych segmentów operacyjnych:

- działalność budowlana kubaturowa w zakresie budownictwa mieszkaniowego, handlowo-usługowego, ogólnego; do tego segmentu, jako segmentu wiodącego, przypisywana jest też pozostała drobna sprzedaż
- działalność budowlana drogowa w zakresie kompleksowego wykonywania robót drogowych łącznie z uzbrojeniem terenu
- działalność deweloperska w zakresie sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i nieruchomości komercyjnych oraz obsługi działalności deweloperskiej
- działalność – lekkie konstrukcje w zakresie modułów, paneli i domów o lekkiej konstrukcji oraz domów w technologii CETE a także wyrobów drewnianych

Ponadto wyodrębnia się informację o obszarach geograficznych: kraj i eksport.

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku operacyjnego. Przychody, koszty, aktywa i pasywa segmentu ustala się zanim w ramach procesu konsolidacji dojdzie do wyłączenia sald rozliczeń oraz transakcji prowadzonych między jednostkami gospodarczymi grupy kapitałowej, z wyjątkiem przypadku, gdy tego rodzaju salda rozliczeń oraz transakcje między jednostkami gospodarczymi grupy kapitałowej dokonują się w obrębie jednego segmentu.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody są rozpoznawane, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz że kwotę przychodu można określić w wiarygodny sposób. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej otrzymanych lub należnych zapłat po pomniejszeniu o rabaty, opusty, VAT i inne podatki związane ze sprzedażą. Przychody ze sprzedaży towarów ujmowane są w momencie dostarczenia towarów i przekazania znaczących ryzyk na odbiorcę. Przychody z tytułu realizacji kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z zasadami rachunkowości omówionymi w pozycji „Kontrakty budowlane”. Przychody z tytułu realizacji umów o budowę nieruchomości są rozpoznawane zgodnie z zasadami opisanymi w pozycji „Umowy o budowę nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne.”

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są narastająco, w odniesieniu do głównej kwoty należnej według efektywnej stopy procentowej.

Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo udziałowców/akcjonariuszy do otrzymania płatności.

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią, zgodnie z którą zysk lub stratę brutto koryguje się o skutki transakcji mających bezgotówkowy charakter, o czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące przeszłych lub przyszłych wpływów lub płatności środków pieniężnych dotyczących działalności operacyjnej, oraz o pozycje przychodowe i kosztowe związane z przepływami środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Grupa klasyfikuje otrzymane odsetki do działalności inwestycyjnej, ponieważ dotyczą one głównie inwestycji. Odsetki zapłacone są wykazywane w działalności finansowej, ponieważ stanowią element kosztu finansowania.

SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁKI

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeżeli dotyczy to wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i przyszłych, jeżeli zmiany dotyczą zarówno okresu bieżącego jak i okresów przyszłych.

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

Szacunki Grupy dotyczą między innymi utworzonych rezerw, wyceny kontraktów budowlanych, odpisów aktualizujących wartość aktywów, rozliczeń międzyokresowych oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych. Istotne założenia, nieopisane w niniejszym punkcie, przyjęte przy szacowaniu powyższych wartości zostały omówione w opisie ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółki Grupy corocznie dokonują weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Dla celów podatkowych stosuje się stawki wynikające z załącznika nr 1 oraz postanowień art. 16j, art. 16m ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. podatek dochodowy od osób prawnych (Dz.U. 54/2000 poz.654 z późniejszymi zmianami). Zmiana numeracji załączników i artykułów w w/w ustawie nie wymaga zmiany Polityki rachunkowości.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne, Niezafakturowane usługi podwykonawców

Zostały opisane powyżej, w akapicie Rezerwy.

Połączenia jednostek gospodarczych

Przejęcia jednostek zależnych i wyodrębnionych części działalności rozlicza się metodą nabycia. Koszt połączenia jednostek wycenia się w zagregowanej wartości godziwej (na dzień dokonania zapłaty) przekazanych aktywów, poniesionych lub przejętych zobowiązań oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejecie kontroli nad jednostką przejmowaną. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” ujmują się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z wyjątkiem aktywów trwałych (lub grup do zbycia) sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia i zaniechanie działalności”, ujmowanych i wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Skutki rozliczenia połączeń spółek znajdujących się pod wspólną kontrolą, zgodnie z przyjętą zasadą rachunkowości, odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny.

Wartość firmy

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

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

Rezerwy na sprawy sporne

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

Płatność w formie akcji.

Spółki Grupy szacują wartość godziwą objętych warrantów w ramach Programu Motywacyjnego w oparciu o modele wyceny wskazane w MSSF 2. W spółkach Grupy ujmują się wartości tych przyznanych instrumentów kapitałowych co do których oczekuje się (wg aktualnych szacunków), że będą objęte.

W przypadku niezrealizowania Programu Motywacyjnego ze względu na brak spełnienia warunków nierynkowych i lojalnościowych ujęty wcześniej koszt podlega odwróceniu w rachunku zysków i start.

Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

Rozpoznawanie sprzedaży na kontraktach budowlanych

Przychody z wykonania kontraktów budowlanych, w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego – po odliczeniu przychodów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach obrotowych – ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi (budżet kontraktu). Budżety poszczególnych kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji (rewizji) w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez Zarząd. W przypadku rozpoznanej straty na kontrakcie jest ona niezwłocznie ujmowana.

Jeżeli stopień zaawansowania niezakończonych usług nie może być na dzień bilansowy ustalony w sposób wiarygodny, to przychód ustala się w wysokości poniesionych w danym okresie obrotowym kosztów, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne.

Rozpoznawanie sprzedaży w przypadku umów o budowę nieruchomości

W przypadku gdy umowa spełnia definicję kontraktu na usługi budowlane a ryzyka i korzyści przenoszone są na nabywcę rozpoznawanie przychodów następuje metodą procentowego zaawansowania prac tj. zgodnie z zasadami przyjętymi dla kontraktów budowlanych.

3.2. ZASADY KONSOLIDACJI

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

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych 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 z aktualizacji wyceny.

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

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

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

Jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą proporcjonalną.

Jednostki stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

Skonsolidowany wynik netto jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej oraz akcjonariuszom mniejszościowym.

3.3. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

3.3.1. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PRZELICZENIU NA EUR (STAN NA OSTATNI DZIEŃ OKRESU)

Wyszczególnienie	31-12-2012		31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	107 227 510,31	26 228 538,31	102 095 009,63	23 115 153,42
Aktywa obrotowe	472 585 271,80	115 597 395,38	417 744 626,01	94 580 833,64
Aktywa razem	579 812 782,11	141 825 933,69	519 839 635,64	117 695 987,06
Kapitał własny	171 867 463,90	42 039 886,48	158 068 870,04	35 788 097,73
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	407 945 318,21	99 786 047,21	361 770 765,60	81 907 889,33
Pasywa razem	579 812 782,11	141 825 933,69	519 839 635,64	117 695 987,06

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2012 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0882 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2011 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4168 PLN/EUR.

3.3.2. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2012 do 31-12-2012		Za okres 01-01-2011 do 31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	833 540 790,60	199 717 459,89	924 458 405,48	223 293 738,19
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	4 279 963,30	1 025 484,79	14 945 473,81	3 609 930,63
Koszty sprzedanych produktów i usług	784 315 638,53	187 923 049,29	862 331 659,07	208 287 640,17
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	4 066 400,10	974 314,76	14 916 127,11	3 602 842,23
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	49 438 715,27	11 845 580,62	62 156 093,11	15 013 186,42
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	20 209 916,26	4 842 322,28	33 761 722,99	8 154 808,58
Zysk (strata) brutto	15 399 568,20	3 689 756,61	30 097 737,21	7 269 809,23
Zysk (strata) netto	16 671 374,52	3 994 483,06	21 117 829,13	5 100 801,70
Całkowite dochody ogółem	16 554 875,82	3 966 569,82	21 124 014,41	5 102 295,70

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 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 4,1736 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 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 4,1401 PLN/EUR.

3.3.3. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	31-12-2012		31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	29 083 673,34	6 968 486,04	21 840 063,85	5 275 250,32
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-57 813 156,21	-13 852 107,58	-39 872 113,13	-9 630 712,57
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	22 621 644,70	5 420 175,56	32 484 581,01	7 846 327,63
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-6 107 838,17	-1 463 445,99	14 452 531,73	3 490 865,37
F. Środki pieniężne na początek okresu	42 727 036,53	9 673 753,97	28 274 504,80	7 139 485,59
G. Środki pieniężne na koniec okresu	36 619 198,36	8 957 291,32	42 727 036,53	9 673 753,97

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2012 r.-31.12.2012 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 4,1736 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2011 roku, tj. kurs 4,4168 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2012 roku, tj. kurs 4,0882 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2011 r.-31.12.2011 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 4,1401 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2010 roku, tj. kurs 3,9603 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2011 roku, tj. kurs 4,4168 PLN/EUR.

4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Grupa prowadząc działalność narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko cenowe, 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 i wyrażone) w walutach obcych.

W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym odbywa się głównie poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Spółki ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej na kontraktach eksportowych marży – dotyczy kontraktów realizowanych w Rosji. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie 35%.

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

Strategia Grupy w zakresie finansowych instrumentów zabezpieczających ryzyko kursowe opiera się na dwóch głównych założeniach:

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w IV kwartale 2012 roku Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 2.000.000 EUR oraz 120.000.000 NOK (otwarta pozycja długa).

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

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR + 0,02 PLN/NOK	+ 400.000PLN + 2.400.000PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR + 0,02 PLN/NOK	- 400.000PLN -2.400.000PLN

Grupa zawiera określone transakcje denominowane w walutach obcych. W związku z tym pojawia się ryzyko wahań kursów walut. Ryzykiem tym zarządza się w ramach zatwierdzonej procedury zarządzania ryzykiem kursowym.

Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań pieniężnych Grupy denominowanych w walutach obcych na dzień 31 grudnia 2012 przedstawia się następująco:

Należności

	2012-12-31	2011-12-31
	PLN '000	PLN '000
Waluta w EUR	56 371	44 476
Waluta w NOK	37 063	36 837
Waluta w RUB	52	67
Pozostałe	99	168

Zobowiązania

	2012-12-31	2011-12-31
	PLN '000	PLN '000
Waluta w EUR	22 291	31 654
Waluta w NOK	28 062	17 970
Waluta w RUB	1 425	1 836
Pozostałe	374	17

Pochodne instrumenty finansowe

Grupa zawiera transakcje pochodne w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym. Reguły obowiązujące przy wykorzystaniu instrumentów pochodnych zawarte są w polityce zarządzania ryzykiem.

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. Skutki okresowej wyceny instrumentów pochodnych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego. 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 2012 roku wynosiła 13.000 tysięcy NOK. Grupa miała również kupioną opcję PUT na sprzedaż 500 tysięcy euro.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosi od 77 dni dla opcji PUT oraz 181 dnia dla transakcji FX Forward. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku zysków i strat odpowiednio jako przychody lub koszty finansowe.

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych i leasingu oraz lokat bankowych.

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

Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Grupy (dotyczy głównie mniejszych wartościowo inwestycji).

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych i ich wpływ na wynik roku 2013 nie będą miały zasadniczego wpływu (zobowiązania z tytułu kredytu w Grupie wynoszą ok. 16,4% sumy bilansowej).

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 31.12.2012r. na poziomie -1 / +1 punkta procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punkta procentowego dla pozostałych obszarów.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANA STÓP PROCENTOWYCH	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
Kredyty bankowe 60.000.000 pln	+/- 100 pb	+/- 600.000pln
Zobowiązania z tyt. Leasingu finansowego 4.000.000 pln	+/- 100 pb	+/- 40.000pln
Środki finansowe 10.000.000 pln	+/- 50 pb	+/- 50.000pln

Ryzyko cenowe

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

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

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

W analizowanym okresie utrzymuje się korzystna sytuacja na rynku pracy, co wpływa na stabilizację kosztów płac pracowników Grupy, jak również cen usług firm podwykonawczych.

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

Grupa analizuje także ryzyko spadku cen sprzedaży lokali mieszkalnych. Wyspecjalizowany dział sprzedaży pionu deweloperskiego zajmujący się na co dzień sprzedażą zasobów mieszkaniowych, także analizuje rynek, bezpośrednią konkurencję. Jednym z najskuteczniejszych sposobów kontroli rynku są sugestie potencjalnych klientów. W najbliższej perspektywie istnieje ryzyko spadku cen sprzedaży lokali mieszkalnych.

Ryzyko kredytowe

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

W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Spółka posiada:

- kredyt wielocelowy w banku PKO BP S.A., dzięki któremu ma dostęp do transakcji finansowych do wysokości 55 mln PLN w okresie do września 2013 roku,
- limit w banku Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 68 mln PLN ważny do września 2014 roku,
- limit w BZ WBK S.A. w wysokości 33 mln PLN ważny do września 2014 roku,
- limit zadłużenia w rachunku bieżącym w wysokości 5 mln zł oraz limit na gwarancje wystawiane z tytułu kontraktów na rynku norweskim w banku DnB NOR Polska S.A. w wysokości 35 mln NOK ważny do grudnia 2013 roku,
- dostęp do transakcji finansowych do wysokości 25 mln PLN w banku ING S.A. w okresie do maja 2013 roku.

Grupa również realizuje projekty developerskie poprzez spółki celowe bezpośrednio finansowane przez instytucje finansowe: Grupa posiadała:

- w Spółdzielczym Banku Rozwoju w Szepietowie. kredyt finansujący projekt developerski, spłata w okresie do czerwca 2013 roku,
- w Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. dwa kredyty ważne do marca 2013 roku,

Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania, pomimo, iż instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe spółki. W umowach kredytowych znajdują się zapisy mówiące o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych, takie 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 „zblżenia się” do progów wymaganych, renegecować 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).

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

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

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

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

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

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczenia ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności (m.in. umowę z PKO BP S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., BZ WBK S.A., ING S.A., DnB NORD Polska S.A., Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. o której mowa w punkcie poprzednim).

Spółki Grupy starają się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od Unibep S.A. (większościowe udziały w spółkach należą do Unibep S.A., lub do spółki córki: Unidevelopment sp. z o.o.), Spółka udziela na jego realizację pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane jest ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych.

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

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

Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2012 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest 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. Poszczególne pozycje zostają powiększone o odpowiednie wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz zobowiązań grup do zbycia.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	2012-12-31	2011-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	130 128 840,74	81 512 422,91
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	214 455 711,21	218 655 906,20
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36 562 492,72	42 824 851,70
Zadłużenie netto	308 022 059,23	257 343 477,41
Kapitał własny	171 867 463,90	158 068 870,04
Kapitał i zadłużenie netto	479 889 523,13	415 412 357,63
	64,19%	61,95%

5. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

Aktywa finansowe stanowią każdy składnik aktywów mający postać:

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

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

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

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

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

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

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

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

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

Spółka zawiera transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, w skład których wchodzi przede wszystkim walutowe kontrakty terminowe typu forward, w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut. Wartość godziwa walutowych kontraktów terminowych jest ustalana w odniesieniu do bieżących kursów terminowych występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Spółki Grupy wykorzystują do ustalenia wartości godziwej tych instrumentów finansowych wyceny dostarczane przez instytucje finansowe, w których zawierane są te kontrakty.

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

- poziom 1: kwotowania (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań,

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

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

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

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

Wartość bilansowa

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

Stan na dzień 31-12-2012r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	100,00					100,00
Kaucje z tytułu umów o budowę			35 336 479,61		-43 711 663,98	-8 375 184,37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			150 436 851,89			150 436 851,89
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę			114 339 383,89			114 339 383,89
Pożyczki udzielone			13 556 858,67			13 556 858,67
Pochodne instrumenty finansowe		166 116,37				166 116,37
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-130 127 883,14	-130 127 883,14
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę					-18 218 848,14	-18 218 848,14
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-151 860 798,69	-151 860 798,69
	100,00	166 116,37	313 669 574,06	-	-343 919 193,95	-30 083 403,52

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2011r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	5 050,00					5 050,00
Kaucje z tytułu umów o budowę			26 198 418,15		-52 184 327,48	-25 985 909,33
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			174 726 799,02			174 726 799,02
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę			46 892 337,68			46 892 337,68
Pożyczki udzielone			2 301 732,81			2 301 732,81
Pochodne instrumenty finansowe				-1 630 157,06		-1 630 157,06
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-81 511 465,31	-81 511 465,31
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę					-11 743 146,37	-11 743 146,37
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-152 706 947,88	-152 706 947,88
	5 050,00	-	250 119 287,66	-1 630 157,06	-298 145 887,04	-49 651 706,44

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Za okres od 01-01-2012 do 31-12-2012	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek			487 023,75		-1 364 090,69	-877 066,94
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych			2 432 919,93		1 369 905,51	3 802 825,44
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących			-2 524 536,01		-178 286,00	-2 702 822,01
Zyski/straty z tytułu wyceny	-	1 791 516,76	221 483,75	-39 243,33	-350 420,87	1 623 336,31
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych		21 826,50		-847 681,94		-825 855,44
Ogółem	-	1 813 343,26	616 891,42	-886 925,27	-522 892,05	1 020 417,36

Za okres od 01-01-2011 do 31-12-2011	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek		-	43 220,36		- 2 102 230,80	- 2 059 010,44
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych		-	-1 689 694,94		- 474 900,40	- 2 164 595,34
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących			- 897 352,18		- 3 840 531,57	- 4 737 883,75
Zyski/straty z tytułu wyceny	-		639 437,31	- 2 712 439,38	-1 366 617,92	- 3 439 619,99
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych		-		- 914 329,00		- 914 329,00
Ogółem	-	-	- 1 904 389,45	- 3 626 768,38	- 7 784 280,69	- 13 315 438,52

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

31-12-2012				
Pomiar wartości godziwej				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe		166 116,37		166 116,37
Razem	-	166 116,37	-	166 116,37

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków w roku 2012 w Grupie nie występowały.

31-12-2011				
Pomiar wartości godziwej				
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe	-	-1 630 157,06	-	-1 630 157,06
Razem	-	-1 630 157,06	-	-1 630 157,06

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków w roku 2011 w Grupie nie występowały

Pochodne instrumenty finansowe

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
Walutowe kontrakty terminowe typu Forward	166 116,37	-	-	1 630 157,06
Opcja	4 756,67	-	-	-

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosiła 13.000 tysięcy NOK. Spółka kupiła również opcję PUT na sprzedaż 500 tysięcy eur.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosi od 77 dni dla opcji PUT oraz 181 dnia dla transakcji FX Forward. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku zysków i strat odpowiednio jako przychody lub koszty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

	31-12-2012	31-12-2011
Struktura wiekowa		
-poniżej 1 roku	166 116,37	-
-od 1 do 2 lat	-	-
Ogółem	166 116,37	-

Zobowiązania finansowe z tytułu forwardu wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

	31-12-2012	31-12-2011
Struktura wiekowa		
-poniżej 1 roku	-	653 350,60
-od 1 do 2 lat	-	976 806,46
Ogółem	-	1 630 157,06

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

6. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
Środki trwałe	56 528 020,99	57 637 199,15
- grunty	2 650 332,54	2 137 038,54
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	26 905 997,77	27 276 304,52
- urządzenia techniczne i maszyny	20 789 721,61	21 518 467,10
- środki transportu	5 416 044,27	6 015 392,67
- inne środki trwałe	765 924,80	689 996,32
Środki trwałe w budowie	1 407 376,23	1 145 586,04
RAZEM	57 935 397,22	58 782 785,19

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii ładowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2012 r.	2 137 038,54	31 269 995,53	31 804 174,32	11 428 480,12	2 131 306,28	1 145 586,04	79 916 580,83
Zwiększenia(z tytułu)	513 294,00	670 861,43	1 856 032,39	736 894,48	380 386,27	2 820 702,17	6 978 170,74
- zakup			576 608,93	98 609,12	285 325,18	2 820 702,17	3 781 245,40
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	513 294,00	670 861,43	1 279 423,46		95 061,09		2 558 639,98
- leasing				638 285,36			638 285,36
Zmniejszenia	-	6 718,92	804 406,92	232 441,72	102 663,85	2 558 911,98	3 705 143,39
- sprzedaż			512 905,80	232 441,72	67 901,84		813 249,36
- likwidacja i inne		4 293,25	291 501,12	-	34 762,01		330 556,38
-przekazanie na środki trwałe		2 425,67				2 558 639,98	2 561 065,65
- inne						272,00	272,00
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2012 r.	2 650 332,54	31 934 138,04	32 855 799,79	11 932 932,88	2 409 028,70	1 407 376,23	83 189 608,18
UMORZENIE 01.01.2012 r.	-	3 993 691,01	10 179 335,22	5 372 165,45	1 441 309,96	-	20 986 501,64
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	-	1 036 874,93	2 421 260,20	1 323 848,16	302 781,44	-	5 084 764,73
inne leasingi							0,00
- amortyzacja bieżąca		1 036 874,93	2 421 260,20	1 319 281,47	302 781,44		5 080 198,04
- inne umorzenie				4 566,69			4 566,69
Zmniejszenia:		2 425,67	583 735,24	179 125,00	100 987,50	-	866 273,41
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych		2 425,67	583 735,24	122 425,00	100 987,50		809 573,41
- inne leasing				56 700,00			56 700,00
UMORZENIE 31.12.2012r.	-	5 028 140,27	12 016 860,18	6 516 888,61	1 643 103,90	-	25 204 992,96
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2012 r.	2 137 038,54	27 276 304,52	21 624 839,10	6 056 314,67	689 996,32	1 145 586,04	58 930 079,19
odpis aktualiz.na 01.01.2012			106 372,00	40 922,00	-		147 294,00
-zwiększenie							-
-zmniejszenie			57 154,00	40 922,00	-		98 076,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2012			49 218,00	-	-		49 218,00
wartość netto na 01.01.2012	2 137 038,54	27 276 304,52	21 518 467,10	6 015 392,67	689 996,32		58 782 785,19
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2012 r.	2 650 332,54	26 905 997,77	20 789 721,61	5 416 044,27	765 924,80	1 407 376,23	57 935 397,22

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii ładowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2011 r.	1 678 358,54	29 969 588,10	25 070 432,02	10 017 883,89	1 771 202,68	6 777 220,23	75 284 685,46
Zwiększenia:	458 680,00	1 361 883,23	7 134 377,41	1 773 528,19	407 009,96	1 947 260,87	13 082 739,66
- zakup	458 680,00	-	706 816,84	448 343,94	323 553,80	1 947 260,87	3 884 655,45
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		1 361 883,23	5 661 915,67		83 456,16		7 107 255,06
- leasing			760 806,90	1 325 184,25			2 085 991,15
- inne			4 838,00				4 838,00
Zmniejszenia	-	61 475,80	400 635,11	362 931,96	46 906,36	7 578 895,06	8 450 844,29
- sprzedaż		61 475,80	219 099,17	144 893,64	42 406,36		467 874,97
- likwidacja i inne			181 535,94	218 038,32	4 500,00		404 074,26
- przekazanie na środki trwałe						7 565 935,06	7 565 935,06
- inne						12 960,00	12 960,00
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2011 r.	2 137 038,54	31 269 995,53	31 804 174,32	11 428 480,12	2 131 306,28	1 145 586,04	79 916 580,83
UMORZENIE 01.01.2011 r.	-	3 062 847,28	8 206 644,97	4 480 204,95	1 037 659,77	-	16 787 356,97
Umorzenie za okres:							
Zwiększenia	-	980 146,96	2 187 318,99	1 202 098,84	439 607,73	-	4 809 172,52
inne leasingi							-
- amortyzacja bieżąca		980 146,96	2 187 318,99	1 202 098,84	439 607,73		4 809 172,52
Zmniejszenia:	-	49 303,23	214 628,74	310 138,34	35 957,54	-	610 027,85
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych		49 303,23	214 628,74	310 138,34	35 957,54		610 027,85
UMORZENIE 31.12.2011 r.	-	3 993 691,01	10 179 335,22	5 372 165,45	1 441 309,96	-	20 986 501,64
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2011 r.	1 678 358,54	26 906 740,82	16 863 787,05	5 537 678,94	733 542,91	6 777 220,23	58 497 328,49
odpis aktualiz.na 01.01.2011			201 179,00	40 922,00	21 955,00		264 056,00
-zwiększenie							-
-zmniejszenie			94 807,00		21 955,00		116 762,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2011			106 372,00	40 922,00	-		147 294,00
wartość netto na 01.01.2011	2 137 038,54	26 906 740,82	16 662 608,05	5 496 756,94	711 587,91	6 777 220,23	58 233 272,49
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2011 r.	2 137 038,54	27 276 304,52	21 518 467,10	6 015 392,67	689 996,32	1 145 586,04	58 782 785,19

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4 564 583,92	4 369 842,02
- działalność budowlana kubaturowa	635 631,69	698 130,92
- działalność budowlana drogowa	2 262 238,93	2 077 716,43
- działalność developerska	105 855,03	30 678,38
- działalność- lekkie konstrukcje	1 560 858,27	1 563 316,29
Koszty ogólnego zarządu	515 614,12	439 330,50
RAZEM	5 080 198,04	4 809 172,52

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2012		31-12-2011	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	3 222 038,92	1 286 041,42	4 407 139,20	3 237 626,00
Środki transportu	7 312 215,38	3 333 722,39	7 950 967,80	4 513 353,37
RAZEM	10 534 254,30	4 619 763,81	12 358 107,00	7 750 979,37

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
Własne	50 067 665,70	49 886 219,78
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	6 460 355,29	7 750 979,37
- umowy leasingu	6 340 845,53	7 750 979,37
RAZEM	56 528 020,99	57 637 199,15

Spółki GRUPY nie użytkują środków trwałych na podstawie umów leasingu operacyjnego.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów w 2012 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 50 855 004,73zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 28 189 302,00zł. Na dzień 31.12.2012r. wykorzystanie kredytu wynosiło 17 965 984,36zł.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów w 2011 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 51 579 096,39 zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 29 668 002,00 zł. Na dzień 31.12.2011r. wykorzystanie kredytów wynosiło 25 101 257,13 zł.

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

Za rok zakończony 31-12-2012 - 0,00 zł
Za rok zakończony 31-12-2011 - 32 100,00 zł

Wartość kosztu finansowania zewnętrznego aktywowanego w rzeczowym majątku trwałym wynosi odpowiednio:

Za rok zakończony 31-12-2012 - 0,00 zł
Za rok zakończony 31-12-2011 - 204 635,25 zł

6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
Koszty zakończonych prac rozwojowych	46 986,27	61 044,02
Wartość firmy i znak firmowy	5 982 604,73	6 063 082,43
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	524 393,37	599 167,08
- oprogramowanie komputerowe	391 878,85	466 376,22
- inne wartości niematerialne i prawne licencje	132 514,52	132 790,86
RAZEM	6 553 984,37	6 723 293,53

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
Wartość brutto na początek okresu	8 049 376,75	11 367 920,10
Zwiększenia (z tytułu)	145 627,99	277 323,59
- zakup	141 355,69	196 318,69
- przyjęcie kontroli nad spółką zależną	4 272,30	12 254,90
- inne	-	68 750,00
Zmniejszenia	800,61	3 595 866,94
- likwidacja	-	85 130,12
- sprzedaż spółki zależnej	800,61	-
- anulowanie umowy zakupu udział. Galeria Kutno	-	3 510 736,82
Wartość brutto na koniec okresu	8 194 204,13	8 049 376,75
Umorzenie na początek okresu	1 326 083,22	1 123 933,91
Umorzenie za okres (z tytułu)	314 136,54	202 149,31
Zwiększenia	314 752,16	287 279,43
- amortyzacja bieżąca	314 752,16	287 279,43
Zmniejszenia:	615,62	85 130,12
- umorzenie zlikwidowanych WN	-	85 130,12
- umorzenie sprzedanej spółki zależnej	615,62	-
Umorzenie na koniec okresu	1 640 219,76	1 326 083,22
Wartość netto na koniec okresu	6 553 984,37	6 723 293,53

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	99 094,25	98 146,59
Koszty ogólnego zarządu	215 657,91	189 132,84
RAZEM	314 752,16	287 279,43

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
Własne	6 553 984,37	6 723 293,53
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	-	-
RAZEM	6 553 984,37	6 723 293,53

Na dzień 31 grudnia 2012 r. oraz 31 grudnia 2011 r. jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze praworzeczym i obligacyjnym.

W roku 2011 i 2012 głównym składnikiem wartości niematerialnych była wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek przez UNIBEP S.A. zwanych obecnie oddział drogowy Makbud oraz znak firmowy Makbud w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88zł, 3 674 932,90zł. i 337 093,75zł.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firmy przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 9,19%. Analiza ta została oparta o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na ocenę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2012 roku na kwotę 39 677 tys. zł.

Wartość bilansowa aktywów netto przypisanych do ośrodka na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosi 34 418 tys. zł.

Z uwagi na uzyskaną w teście nadwyżkę wartości użytkowej nad wartością bilansową aktywów netto ośrodka określoną w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na ocenę utraty wartości nabytej wartości firmy, Grupa w 2012 roku nie dokonała odpisu z tytułu utraty wartości firmy.

Grupa w swojej działalności w segmencie budownictwa drogowego wykorzystuje znak firmowy Makbud. W ocenie kierownictwa, biorąc też pod uwagę wyniki testu na utratę wartości firmy, nie ma konieczności dokonywania odpisu aktualizującego wartość znaku firmowego.

6.3. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2012	31-12-2011
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU	2 984 128,95	2 984 128,95
Zwiększenia:	-	-
Zmniejszenia:	-	-
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU	2 984 128,95	2 984 128,95
UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU	769 143,68	619 936,64
Umorzenie za okres	149 206,53	149 207,04
Zwiększenia:	149 206,53	149 207,04
- amortyzacja bieżąca	149 206,53	149 207,04
Zmniejszenia:	-	-
UMORZENIE NA KONIEC ROKU	918 350,21	769 143,68
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU	2 065 778,74	2 214 985,27

6.4. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
Należności z tytułu dostaw i usług	138 486 431,41	157 563 636,59
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	8 524 708,33	7 412 276,22
Inne należności niefinansowe	2 117 283,85	9 750 886,21
Inne należności finansowe	724,30	-
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	10 467 099,51	16 603 105,71
- na zakup środków trwałych	-	2 599,60
- na zakup towarów, materiałów i usług	10 467 099,51	16 600 506,11
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	159 596 247,40	191 329 904,73
Odpisy aktualizujące wartość należności	4 246 648,09	1 842 754,56
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	163 842 895,49	193 172 659,29

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
a) do 1 miesiąca	58 908 702,64	93 205 293,14
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	31 572 083,36	20 625 786,45
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 715 468,61	8 076 651,45
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowane (brutto)	47 536 824,89	37 498 660,11
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	142 733 079,50	159 406 391,15
g) odpisy aktualizujące wartość należności	4 246 648,09	1 842 754,56
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	138 486 431,41	157 563 636,59

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

Na 31 grudnia 2012 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 4 246 648,09 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały przedstawione w nocie 6.5. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
a) do 1 miesiąca	26 218 229,70	13 018 016,61
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 962 448,78	9 513 160,16
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 547 143,60	6 455 233,16
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	8 361 925,32	5 370 512,94
e) powyżej 1 roku	8 447 077,49	3 141 737,24
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	47 536 824,89	37 498 660,11
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności	4 246 648,09	1 842 754,56
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	43 290 176,80	35 655 905,55

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2012		31-12-2011	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	66 011 686,00	x	109 811 554,36
- USD	162,56	503,87	162,56	491,25
- EUR	13 764 637,76	56 370 965,26	10 073 018,60	44 475 733,83
- RUB	514 179,33	52 048,26	400 964,42	42 657,70
- UAH	1 000,00	387,80	-	-
- NOK	66 804 951,58	37 062 933,72	64 903 423,43	36 836 762,48
- BYR	271 286 635,00	97 722,49	404 716 163,44	162 705,11
RAZEM	x	159 596 247,40	x	191 329 904,73

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 dokonanych odpisów aktualizujących wartość należności wątpliwych. Koncentracja ryzyka kredytowego w poszczególnych prezentowanych okresach bilansowych kształtuje się następująco:

- na dzień bilansowy 31-12-2012 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 10,84% stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31-12-2011 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 11,78% stanu należności na ten dzień;

6.5. ODPISY AKTUALIZUJĄCE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2012	31-12-2011
Stan na początek okresu	4 214 600,90	5 416 157,28
- środki trwałe	147 294,00	264 056,00
- zapasy	714 493,00	817 748,21
- należności z tytułu dostaw i usług	1 842 754,56	3 124 293,73
- pożyczki	300 000,00	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34
a) zwiększenia (z tytułu)	4 082 141,95	1 106 669,97
- środki trwałe	-	-
- zapasy	1 551 241,62	200 000,00
- należności z tytułu dostaw i usług ;	2 530 900,33	606 669,97
- pożyczki	-	300 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	505 082,80	2 308 226,35
- środki trwałe	98 076,00	116 762,00
- zapasy	-	303 255,21
- należności z tytułu dostaw i usług	127 006,80	1 888 209,14
- pożyczki	280 000,00	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	7 791 660,05	4 214 600,90
- środki trwałe	49 218,00	147 294,00
- zapasy	2 265 734,62	714 493,00
- należności z tytułu dostaw i usług	4 246 648,09	1 842 754,56
- pożyczki	20 000,00	300 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34

6.6. ZAPASY

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
Materiały	7 907 240,23	6 825 281,85
Produkty i półprodukty w toku	19 832 558,20	9 453 933,26
Produkty gotowe	28 962 093,80	55 132 775,57
Towary	63 988 395,78	41 828 154,32
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	120 690 288,01	113 240 145,00
odpisy aktualizujące wartość zapasów	2 265 734,62	714 493,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	118 424 553,39	112 525 652,00

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w Nocie 6.5.

Na zapasach na dzień 31-12-2012 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 47 202 109,80zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 47 202 109,80zł. Na dzień 31.12.2012 wykorzystanie kredytów wynosiło 27 900 000,00zł.

Na zapasach na dzień 31-12-2011 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 76 900 000,00zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 68 900 000,00zł. Na dzień 31.12.2011 wykorzystanie kredytów wynosiło 50 714 887,89zł.

W roku 2012 aktywowano w zapasach kwotę 1 706 050,79zł. kosztów finansowania zewnętrznego.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31-12-2012 wynosi 39 347 915,21 zł.

6.7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2012		31-12-2011	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	21 926 339,13	x	13 708 549,67
- EUR	2 656 610,10	10 860 753,40	5 064 425,32	22 368 553,75
- USD	7 180,17	22 255,65	155,09	530,00
- RUB	308 600,32	31 384,66	9 008 617,87	955 814,35
- NOK	6 700 883,57	3 720 330,55	10 129 337,74	5 749 412,11
-UAH	-	-	55 493,39	23 612,44
-BYR	3 981 429,00	1 429,33	45 719 865,00	18 379,38
RAZEM	x	36 562 492,72	x	42 824 851,70

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 31-12-2012 wynosi 36 562 492,72 zł.

6.8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:

- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów
- ubezpieczenia pojazdów samochodowych
- certyfikaty
- pozostałe

RAZEM

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
	913 894,00	1 170 040,53
	744 363,94	867 397,34
	-	54,00
	46 300,78	100 280,93
	123 229,28	202 308,26
RAZEM	913 894,00	1 170 040,53

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:

- ubezpieczenie pojazdów samochodowych
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia
- prenumerata, abonament, energia
- materiały reklamowe
- prowizja od pośrednictwa w sprzedaży
- certyfikaty
- pozostałe

b) czynne rozliczenie międzyokresowe kosztów finansowych:

- odsetki i prowizje-emisji obligacji

c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:

- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym

RAZEM

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
	2 552 935,64	1 822 337,06
	249 368,37	137 513,69
	736 144,95	530 505,58
	42 088,58	113 664,53
	32 665,94	55 675,42
	297 530,33	-
	766 425,85	-
	91 144,46	108 562,75
	337 567,16	876 415,09
	761 590,41	-
	761 590,41	-
	2 217 974,49	3 492 945,48
	2 217 974,49	3 492 945,48
RAZEM	5 532 500,54	5 315 282,54

6.9. POŻYCZKI UDZIELONE

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2012
Galeria OPOCZNO Sp. z o.o.	21.08.2009	20 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.10.2011	0,00 zł
Galeria KUTNO Sp. z o.o.	14.03.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2013	365 900,00 zł
Portus Investment Sp. z o.o.	08.11.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2013	1 500 000,00 zł
Kowalski Marek	15.07.2011	18 720,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.08.2015	11 700,00 zł
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. Sp. Komandytowa	13.12.2010	2 350 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.02.2013	50 000,00 zł
CEE Developments Sp. z o.o.	30.07.2012	8 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.11.2013	8 097 565,32 zł
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. Sp. Komandytowa	27.12.2012	3 531 693,35 zł	WIBOR 1M + marża	31.01.2014	3 531 693,35 zł

W 2012 roku, w związku z częściową spłatą pożyczki, zmniejszono o 280 000,00 zł utworzony w 2011 roku odpis aktualizujący w kwocie 300 000,00 zł dotyczący pożyczki udzielonej Galerii Opoczno Sp. z o.o.

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 34 021 684 (słownie: trzydzieści cztery miliony dwadzieścia jeden tysięcy sześćset osiemdziesiąt cztery) akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2012		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	9 179 646	0,10	26,98%
Skowrońska Beata Maria	6 050 000	0,10	17,78%
Stajkowska Zofia Iwona	6 000 000	0,10	17,64%
AVIVA BZ WBK	3 388 220	0,10	9,96%
Free flot	9 403 818	0,10	27,64%
RAZEM	34 021 684	x	100,00%

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2011		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	9 179 646	0,10	26,98%
Skowrońska Beata Maria	6 050 000	0,10	17,78%
Stajkowska Zofia Iwona	6 000 000	0,10	17,64%
AVIVA BZ WBK	3 347 727	0,10	9,84%
Free flot	9 444 311	0,10	27,76%
RAZEM	34 021 684	x	100,00%

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wnoszono wkładów niepieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2012r. oraz 31 grudnia 2011r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

6.11. PROGRAM MOTYWACYJNY

Grupa realizuje Program Motywacyjny opisany w sprawozdaniu finansowym za 2011 rok.

W 2012 roku Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. przyjęła zmiany w Regulaminie Opcji Menadżerskich. Nowelizacja Regulaminu obejmowała w szczególności zmianę parametrów dla objęcia warrantów. Uchwalono, iż:

- dla uzyskania prawa do objęcia 100% Warrantów w III transzy przez Członka Zarządu Spółki wymagane jest zrealizowanie potwierdzonego przez biegłego rewidenta skonsolidowanego zysku netto(z wyłączeniem kosztów programu) za 2012 rok w wysokości co najmniej 16 mln złotych;
- dla uzyskania prawa do objęcia 50% Warrantów w III transzy przez Uczestników Programu niebędących Członkami Zarządu Spółki wymagane jest zrealizowanie potwierdzonego przez biegłego rewidenta skonsolidowanego zysku netto (z wyłączeniem kosztów programu) za 2012 rok w wysokości co najmniej 16 mln złotych;

Ponadto Rada Nadzorcza podjęła następujące decyzje:

- skierowano Listy przyznające w ramach pierwszej i drugiej transzy Programu Opcji Menadżerskich
- przesunięto warranty z I i II transzy do transzy III. W wyniku czego w ramach I i II transzy przyznano 213.480 warrantów, III transza obejmuje 835 470 warrantów.
- przyjęto Listę Osób Uprawnionych do uczestnictwa w Programie Opcji Menadżerskich w ramach trzeciej transzy

Rada podjęła też uchwały w sprawach:

- emisji Warrantów w ramach I i II transzy Programu Opcji Menadżerskich,
- potwierdzenia spełnienia warunków dla uzyskania prawa do objęcia Akcji w ramach I i II transzy.
- określenia parametrów emisji Akcji emitowanych w ramach pierwszej i drugiej transzy Programu Opcji Menadżerskich. Uchwalono, iż w ramach I i II transzy wyemitowanych zostanie 213 480 Akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C i cena emisyjna wyniesie 2,70 złotych za jedną akcję.
- określenia ceny emisyjnej Akcji emitowanych w ramach trzeciej transzy Programu Opcji Menadżerskich. Uchwalono, że cena emisyjna wyniesie 2,70 złotych za jedną akcję.
- skierowania Listów Subskrypcyjnych do Uczestników Programu posiadających Warranty w ramach I i II transzy Programu Opcji Menadżerskich.

Zarząd wyemitował warranty subskrypcyjne w formie materialnej w postaci imiennych papierów wartościowych, złożył dokumenty warrantów w spółce i wydał zaświadczenia potwierdzające fakt objęcia warrantów i złożenia ich w depozycie w spółce.

Zarząd skierował do beneficjentów programu listy subskrypcyjne.

Na datę sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego żaden z uprawnionych beneficjentów nie złożył oświadczenia o objęciu akcji.

Następująca tabela przedstawia liczby i średnie ważone ceny realizacji (ŚWCR) opcji na akcji w ramach programu akcji pracowniczych.

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2012		31-12-2011	
	Liczba opcji	ŚWCR	Liczba opcji	ŚWCR
Niezrealizowane na początek okresu	277 290	2,87	209 790	3,00
Nieobjęcie warrantów	-63 810	3,00	-	-
Modyfikacja I transzy Programu Motywacyjnego	145 980	1,31	-	-
Modyfikacja II transzy Programu Motywacyjnego	67 500	1,47	-	-
Przyznane w ciągu okresu	835 470	1,80	67 500	2,49
Niezrealizowane na koniec okresu	1 048 950	2,29	277 290	2,87

Czynniki w oparciu, o które ustalono wartość godziwą opcji oraz koszty ujęte w rachunku zysków i strat przedstawia poniższa tabela

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2012	31-12-2012- modyfikacja programu	31-12-2011
Model wyceny	symulacja Monte Carlo	symulacja Monte Carlo	symulacja Monte Carlo
Cena wykonania	2,70 zł	2,70 zł	6,40 zł
Cena wejściowa do modelu wyceny	4,43 zł	4,43 zł	7,40 zł
Oczekiwana zmienność kursu na podstawie historycznej zmienności	45,20%	45,20%	39,70%
Stopa procentowa wolna od ryzyka	krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania	krzywa zero kuponowa na Datę Modyfikacji	krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania
Oczekiwane dywidendy	0,13 zł/akcję rocznie	0,13 zł/akcję rocznie	0,13 zł/akcję rocznie
ŚWCR	1,80 zł	1,82 zł	2,49 zł
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	572 084,00	290 000,00	413 603,00

6.12. 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.

6.13. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2012-12-31	2011-12-31
DŁUGOTERMINOWE	23 512 820,50	39 213 028,20
- zobowiązania z tytułu kredytów	12 496 365,24	35 599 961,85
- zobowiązania z tytułu pożyczek	9 143 520,61	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 872 934,65	3 613 066,35
KRÓTKOTERMINOWE	106 616 020,24	43 929 551,77
- zobowiązania z tytułu kredytów	82 596 453,61	39 932 684,06
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 039 434,27	2 365 753,05
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	957,60	957,60
- zobowiązania z tytułu kontraktów terminowych	-	1 630 157,06
- zobowiązania z tytułu obligacji	21 979 174,76	-
RAZEM	130 128 840,74	83 142 579,97

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2012

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP	4 536 000,00 zł	1 604 099,67 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BNP Paribas Bank Polska S.A	1 709 402,00 zł	701 665,05 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującym do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
BZ WBK S.A.	3 547 000,00 zł	1 052 301,92 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 firmy LINTEC GmbH&Co wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 18 396 900,00zł	2 235 286,58 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 9 138 298,60 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2011

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP	4 536 000,00 zł	2 313 537,96 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
Fortis Bank Polska S.A./BNP Paribas Bank Polska S.A	1 709 402,00 zł	915 384,35 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującym do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Kredyt Bank S.A./ BZ WBK S.A.	3 547 000,00 zł	1 624 851,57 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € po wycenie bilansowej 19 875 600,00zł	3 238 448,56 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 14 303 579,55 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	64 000 000,00 zł	13 377 890,99	WIBOR 1M + marża	30.04.2013	hipoteka II miejscu do kwoty 108.800.000zł na nieruchomości KW nr WA4M/00142656/5; weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku,	kredyt obrotowy developerski
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	6 000 000,00 zł	3 064 717,43	WIBOR 1M + marża	30.04.2013	hipoteka I miejscu do kwoty 10.200.000zł na nieruchomości KW nr WA4M/00142656/5; weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku,	kredyt rewolwingowy

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2012

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	14.09.2013	przelew wierzycelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	11.03.2013	przelew wierzycelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym)
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2014	przelew wierzycelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2014	przelew wierzycelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	8 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	18.06.2013	przelew wierzycelności z kontraktów drogowych, hipoteka kaucyjna do kwoty 2 000 000,00 PLN na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim - KW Nr B11P/00053292/1 oraz własności budynków i budowli posadowionych na tej nieruchomości wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
DnB NORD S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.12.2013	przelew wierzycelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	685 552,24 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BNP Paribas Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	205 918,11 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującym do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
BZ WBK S.A.	3 547 000,00 zł	554 167,28 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 firmy LINTEC GmbH&Co wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowe 18 396 900,00 zł	984291,74 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 4 023 981,49 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
Bank PKO BP S.A.	500 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	04.09.2013	weksel własny	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Spółdzielczy Bank Rozwoju w Szepietowie / Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	50 000 000,00 zł	9 000 000,40 zł	WIBOR 3M + marża	30.05.2013	hipoteka zwykła łączna w kwocie 50.000.000,00 PLN, nieruchomość położona w Warszawie, ul. Wyścigowa 14, hipoteka kaucyjna 8.000.000,00 PLN, przelew wierzycelności z polisy, weksel in blanco poręczony przez Unibep S.A. do kwoty 16.000.000,00 PLN; pełnomocnictwo do rachunku, cesja globalna	kredyt developerski
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	64 000 000,00 zł	62 193 346,49 zł	WIBOR 1M + marża	30.04.2013	hipoteka II miejscu do kwoty 108.800.000 PLN na nieruchomości KW nr WA4M/00142656/5; weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku	kredyt obrotowy developerski
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	6 000 000,00 zł	5 933 487,60 zł	WIBOR 1M + marża	30.04.2013	hipoteka I miejscu do kwoty 10.200.000zł na nieruchomości KW nr WA4M/00142656/5; weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku,	kredyt rewolwingowy

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2011

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	14.09.2013	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	8 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	18.06.2012	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym)
Kredyt Bank S.A./ BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	20.09.2012	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	28.09.2012	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	776 950,93 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	poręczenie UNIBEP, zastaw rejestrowy sądowy na wytwórni mas bitumicznych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy sądowy na walcu drogowym wibracyjnym wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; hipoteka zwykła w kwocie 4.536.000,00 PLN i hipoteka kaucyjna do kwoty 1.000.000,00 PLN na nieruchomości położonej w Ostrołęce	kredyt inwestycyjny
Fortis Bank Polska S.A./BNP Paribas Bank Polska S.A	1 709 402,00 zł	208 960,35 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującym do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Kredyt Bank S.A./ BZ WBK S.A.	3 547 000,00 zł	568 482,20 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 875 600,00zł	991 196,61 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 4 377 917,18zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
Spółdzielczy Bank Rozwoju w Szepietowie / Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	50 000 000,00 zł	34 000 373,40 zł	WIBOR 3M + marża	30.06.2012	hipoteka zwykła łączna w kwocie 50mln zł nieruchomości położona w Warszawie, ul. Wyścigowa 14, hipoteka kaucyjna 8mln zł, przelew wierzytelności z polisy, weksel in blanco poręczony przez Unibep S.A. do kwoty 16mln zł; pełnomocnictwo do rachunku, cesja globalna	kredyt developerski

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
a) powyżej 1 roku do 3 lat	21 554 378,09	28 166 186,78
b) powyżej 3 lat do 5 lat	85 507,76	7 348 173,03
c) powyżej 5 lat	-	85 602,04
RAZEM	21 639 885,85	35 599 961,85

*kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2012

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

	31-12-2012		31-12-2011	
	Wartość bilansowe	Niezdyskontowane umowne przepływy pieniężne	Wartość bilansowe	Niezdyskontowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	82 596 453,61	82 668 762,49	39 932 684,06	39 872 701,40
b) powyżej 1 roku do 3 lat	21 554 378,09	21 621 499,74	28 166 186,78	28 459 170,49
c) powyżej 3 lat do 5 lat	85 507,76	85 472,00	7 348 173,03	7 341 401,13
d) powyżej 5 lat	-	-	85 602,04	85 472,00
RAZEM	104 236 339,46	104 375 734,23	75 532 645,91	75 758 745,02

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystanych kredytów oraz instrumentów finansowych na dzień 31-12-2012 r.:

Nazwa instytucji	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu	Niewykorzystana kwota na dzień	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Płatność rat
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	19.02.2009	14.09.2013	z wpływów na rachunek bieżący
ING Bank Śląski S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	12.03.2012	11.03.2013	z wpływów na rachunek bieżący
BZ WBK S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR O/N + marża	19.09.2008	21.09.2014	z wpływów na rachunek bieżący
Raiffeisen Bank Polska S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	10 000 000,00 zł	10 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	08.02.2010	30.09.2014	z wpływów na rachunek bieżący
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	8 000 000,00 zł	8 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	04.08.2010	30.05.2013	z wpływów na rachunek bieżący
DnB NORD S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00	5 000 000,00	WIBOR 1M + marża	01.03.2012	30.12.2013	z wpływów na rachunek bieżący

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2012

Nazwa pożyczkodawcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2012
SELVAAG EIENDOM AS	28.03.2007	12 055 831,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2015	9 143 520,61 zł

6.14. LEASING

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2012		31-12-2011	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	2 153 514,67	2 039 434,27	2 925 117,77	2 365 753,05
- od 1 do 5 lat	2 022 100,97	1 872 934,65	3 598 028,82	3 613 066,35
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4 175 615,64	3 912 368,92	6 523 146,59	5 978 819,40
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-263 246,72	-	-544 327,13	-
Wartość bieżąca	3 912 368,92	3 912 368,92	5 978 819,40	5 978 819,40

6.15. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

a) zwiększenia (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

b) wykorzystanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

c) rozwiązanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2012	31-12-2011
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	662 937,44	583 028,67
- odprawy emerytalne	631 715,46	559 822,51
- odprawy rentowe	31 221,98	23 206,16
a) zwiększenia (z tytułu)	219 023,00	402 339,77
- odprawy emerytalne	199 420,02	391 009,93
- odprawy rentowe	19 602,98	11 329,84
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	205 044,44	322 431,00
- odprawy emerytalne	201 782,46	319 116,98
- odprawy rentowe	3 261,98	3 314,02
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	676 916,00	662 937,44
- odprawy emerytalne	629 353,02	631 715,46
- odprawy rentowe	47 562,98	31 221,98

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

a) zwiększenia (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

b) wykorzystanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

c) rozwiązanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2012	31-12-2011
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	114 710,00	64 192,10
- odprawy emerytalne	107 324,00	58 438,89
- odprawy rentowe	7 386,00	5 753,21
a) zwiększenia (z tytułu)	7 306,00	80 143,21
- odprawy emerytalne	-	77 846,60
- odprawy rentowe	7 306,00	2 296,61
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	29 625,31
- odprawy emerytalne	-	28 961,49
- odprawy rentowe	-	663,82
c) rozwiązanie (z tytułu)	106 399,00	-
- odprawy emerytalne	100 399,00	-
- odprawy rentowe	6 000,00	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	15 617,00	114 710,00
- odprawy emerytalne	6 925,00	107 324,00
- odprawy rentowe	8 692,00	7 386,00

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2011-2012:

- stopa dyskonta w 2012 roku	3,70%
- stopa dyskonta w 2011 roku	5,50%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń:	
a. wynagrodzenie minimalne	5,00%
b. wynagrodzenie w Spółce	3,50%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2013r. przedstawia się następująco:

Nazwa świadczenia	Rezerwa krótkoterminowa	Rezerwa długoterminowa	Razem
odprawa emerytalna	6 247	751 158	757 405
odprawa rentowa	9 897	49 765	59 662
Razem	16 144	800 923	817 067

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31-12-2013r. 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 populacji pracowników, stopy dyskonta i faktycznego wzrostu wynagrodzeń.

Przy szacowaniu prognozy założono, że osoby które osiągną wiek emerytalny w ciągu najbliższego roku, odejdą od razu na emeryturę i otrzymają odprawę emerytalną. Poza tym przyjęto, że osoby które są obecnie w wieku emerytalnym a jeszcze nie odeszły na emeryturę, odejdą na emeryturę w ciągu najbliższego roku i otrzymają odprawę emerytalną.

Analiza wrażliwości rezerw

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości rezerw na świadczenia pracownicze na kluczowe parametry modelu aktuarialnego.

Pierwszy wiersz tabeli pokazuje wyjściowe rezerwy. Pozostałe wiersze przedstawiają, jak zmiana danego parametru modelu aktuarialnego - przy pozostawieniu pozostałych parametrów bez zmian - wpływa na kwoty rezerw.

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	niewykorzystane urlopy	Razem
Wyjściowe kwoty rezerw	639 540	52 993	2 188 312	2 880 845
Współczynnik rotacji +1.0%	611 642	50 727	2 188 312	2 850 681
Współczynnik rotacji -1.0%	670 813	55 520	2 188 312	2 914 645
Prawdopodobieństwo inwalidztwa +0.5‰	635 554	63 511	2 188 312	2 887 377
Prawdopodobieństwo inwalidztwa -0.5‰	643 584	42 594	2 188 312	2 874 490
Techniczna stopa dyskontowa +1.0%	571 536	49 811	2 188 312	2 809 659
Techniczna stopa dyskontowa -1.0%	720 954	56 675	2 188 312	2 965 941
Wzrosty podstaw:				
wynagrodzenie minimalne +1.0%	708 023	56 013	2 188 312	2 952 348
wynagrodzenie minimalne -1.0%	583 369	50 432	2 188 312	2 822 113
wynagrodzenie w Firmie +1.0%	653 057	53 684	2 188 312	2 895 053
wynagrodzenie w Firmie -1.0%	629 634	52 451	2 188 312	2 870 397

Ostatnia wycena niezależnego aktuarusza została wykonana na dzień 31 grudnia 2012 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2012	31-12-2011
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	38 059 347,98	21 233 792,51
- świadczenia pracownicze	5 259 339,72	6 772 435,66
- naprawy gwarancyjne	9 647 216,66	8 186 635,49
- rezerwa na podwykonawców	17 280 028,78	4 219 924,66
- rezerwa na zobowiązania	5 552 762,82	1 950 496,70
- koszty pozostałe	320 000,00	104 300,00
a) zwiększenia (z tytułu)	110 831 989,19	106 815 092,68
- świadczenia pracownicze	8 856 915,26	7 170 800,99
- naprawy gwarancyjne	5 453 950,38	3 651 936,75
- rezerwa na podwykonawców	95 295 978,69	90 810 285,18
- rezerwa na zobowiązania	568 374,00	4 757 069,76
- koszty pozostałe	656 770,86	425 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	101 452 034,69	89 718 731,40
- świadczenia pracownicze	8 411 314,27	8 438 184,17
- naprawy gwarancyjne	2 503 117,09	2 191 355,58
- rezerwa na podwykonawców	84 828 958,29	77 734 888,01
- rezerwa na zobowiązania	4 937 469,76	1 154 803,64
- koszty pozostałe	771 175,28	199 500,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	270 805,81
- świadczenia pracownicze	-	245 712,76
- rezerwa na podwykonawców	-	15 293,05
- koszty pozostałe	-	9 800,00
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	47 439 302,48	38 059 347,98
- świadczenia pracownicze	5 704 940,71	5 259 339,72
- naprawy gwarancyjne	12 598 049,95	9 647 216,66
- rezerwa na podwykonawców	27 747 049,18	17 280 028,78
- rezerwa na zobowiązania	1 183 667,06	5 552 762,82
- koszty pozostałe	205 595,58	320 000,00

6.16. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
- z tytułu dostaw i usług	115 665 392,60	129 298 138,41
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	9 631 187,36	4 255 179,89
- z tytułu wynagrodzeń	1 270 817,50	1 370 322,67
- zaliczki otrzymane na dostawy	24 010 507,29	13 869 431,45
- inne, w tym:	1 282 893,94	3 913 875,46
niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	-	3 436 973,99
RAZEM	151 860 798,69	152 706 947,88

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
a) do 1 miesiąca	56 532 747,16	86 045 948,24
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	36 218 263,71	18 930 979,57
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	684 389,34	792 214,34
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	7 750,12	4 886,54
e) powyżej 1 roku	5 671,25	-
f) zobowiązania przeterminowane	22 216 571,02	23 524 109,72
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	115 665 392,60	129 298 138,41

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
a) do 1 miesiąca	20 124 652,39	22 087 340,70
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	263 190,24	1 031 324,71
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	290 697,18	46 148,11
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 301 351,97	61 689,04
e) powyżej 1 roku	236 679,24	297 607,16
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	22 216 571,02	23 524 109,72

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	2012-12-31		2011-12-31	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	99 708 234,75	x	101 238 725,13
- USD	7 125,00	22 084,65	269,49	877,06
- RUB	14 016 365,59	1 425 464,36	17 952 696,88	1 836 415,21
- EUR	5 436 320,10	22 291 073,48	7 080 634,62	31 644 519,19
- UAH	54,85	20,98	2 782,90	1 193,03
- NOK	50 536 457,26	28 062 166,41	30 569 821,23	17 969 839,79
- SEK	-	-	2 170,14	975,64
- BYR	979 816 342,30	351 754,06	35 827 894,00	14 402,83
RAZEM	x	151 860 798,69	x	152 706 947,88

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

6.17. BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

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

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w 2012 roku przedstawia się następująco:

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2011	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2012
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	9 647 216,66	1 450 833,29		11 098 049,95
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 990 343,74	268 072,48		7 258 416,22
Rezerwa na koszty podwykonawców	11 358 390,83	10 427 756,74		21 786 147,57
Kontrakty długoterminowe (zmniejszenie przychodów "-")	11 097 326,54	7 113 306,50		18 210 633,04
Kontrakty - rezerwa na straty	3 995 056,67		3 926 579,43	68 477,24
Podatkowa produkcja w toku	41 142 572,99		20 547 081,74	20 595 491,25
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	3 439 840,36		2 989 737,94	450 102,42
Nieopłacone odsetki	24 296,20		19 233,07	5 063,13
Dyskonto należności	2 611 848,57		314 003,50	2 297 845,07
Zapasy deweloperski	288 489,77		288 489,77	-
Odpis na zapasy	714 493,00	1 551 241,62		2 265 734,62
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 157 769,91		1 315 233,46	842 536,45
Odpis na majątku trwałym	147 294,00		98 076,00	49 218,00
Amortyzacja ŚT	355 462,63		355 462,63	-
Wycena instrumentów zabezpieczających	1 630 157,06		1 630 157,06	-
Koszty nabycia udziałów	157 029,00	328 241,00		485 270,00
Wycena kredytów i pożyczek	58 562,38		56 963,22	1 599,16
Odpisy na należności	-	1 297 775,17		1 297 775,17
Inne koszty	320 000,00		126 404,42	193 595,58
Suma ujemnych różnic przejściowych	96 136 150,31	22 437 226,80	31 667 422,24	86 905 954,87
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	18 265 869,00	4 263 074,00	6 016 810,00	16 512 133,00

Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	-	144 076,00		144 076,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	-	27 374,00	-	27 374,00

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2011	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2012
Kontrakty długoterminowe (zwiększenie przychodów "+")	46 892 337,68		14 622 806,52	32 269 531,16
Leasing	2 201 673,56	1 155 191,12		3 356 864,68
Dyskonto zobowiązań	5 550 634,10		421 159,00	5 129 475,10
Kary naliczone nieotrzymane	539 788,96		169 155,27	370 633,69
Odsetki nieotrzymane	922 732,71		126 968,64	795 764,07
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	1 170 571,17		282 370,11	888 201,06
Zapasy deweloperski	17 915 326,47		16 574 831,42	1 340 495,05
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	110 623,62	1 604 342,32		1 714 965,94
Aport	4 682 465,29		4 682 465,29	-
Wycena kredytów i pożyczek	361 809,45		123 255,53	238 553,92
Wycena instrumentów zabezpieczających	-	161 359,70		161 359,70
Finansowanie zewnętrzne	115 836,39		54 323,71	61 512,68
Odszkodowanie naliczone nie otrzymane	648 108,31		648 108,31	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 726 978,48	3 845 058,13		6 572 036,61
Rozliczenie połączenia	5 243 451,44		5 243 451,44	-
Suma dodatnich różnic przejściowych	89 082 337,63	6 765 951,27	42 948 895,24	52 899 393,66
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	16 925 643,00	1 285 532,00	8 160 290,00	10 050 885,00

Rozliczenie połączenia Wola House		7 407 459,66		7 407 459,66
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego - wpływ na rozliczenie połączenia ze spółką zależną	-	1 407 417,00	-	1 407 417,00

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w roku 2011 przedstawia się następująco:

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO	31-12-2010	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2011
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	8 186 635,49	1 460 581,17		9 647 216,66
Rezerwa na świadczenia pracownicze	8 181 234,04		1 190 890,30	6 990 343,74
Rezerwa na koszty podwykonawców	4 235 217,71	7 123 173,12		11 358 390,83
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 160 478,36		2 063 151,82	11 097 326,54
Kontrakty - rezerwa na straty	2 566 522,14	1 428 534,53		3 995 056,67
Produkcja niezakończona podatkowo	16 173 956,00	24 968 616,99		41 142 572,99
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	688 749,16	2 751 091,20		3 439 840,36
Nieopłacone odsetki	83 754,69		59 458,49	24 296,20
Należności dyskonto	1 529 093,91	1 082 754,66		2 611 848,57
Zapasy deweloperski		288 489,77		288 489,77
Odpis na zapasy	817 748,21		103 255,21	714 493,00
Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane	1 251 536,67	906 233,24		2 157 769,91
Odpis na majątku trwałym	264 056,00		116 762,00	147 294,00
Różnica między wartością podatkową a bilansową środków trwałych	340 422,18	15 040,45		355 462,63
Wycena instrumentów zabezpieczających		1 630 157,06		1 630 157,06
Koszty nabycia udziałów		157 029,00		157 029,00
Wycena kredytów i pożyczek		58 562,38		58 562,38
Zobowiązania z tytułu leasingu	177 004,46		177 004,46	-
Inne koszty	104 300,00	215 700,00		320 000,00
Suma ujemnych różnic przejściowych	57 760 709,02	42 085 963,57	3 710 522,28	96 136 150,31
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	10 974 535,00	7 996 333,00	704 999,00	18 265 869,00

DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO	31-12-2010	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2011
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	17 983 575,27	28 908 762,41		46 892 337,68
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	1 149 103,17	1 052 570,39		2 201 673,56
Dyskonto zobowiązań	2 938 777,55	2 611 856,55		5 550 634,10
Kary naliczone a nie otrzymane	158 354,46	381 434,50		539 788,96
Odsetki nieotrzymane	21 065,60	901 667,11		922 732,71
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	356 204,47	814 366,70		1 170 571,17
Zapasy deweloperski	270 080,00	17 645 246,47		17 915 326,47
Korekta na zapasach		110 623,62		110 623,62
Aport Makbud/Artbud	5 177 063,16		494 597,87	4 682 465,29
Wycena obligacji	-			-
Wycena kredytów i pożyczek		361 809,45		361 809,45
Wycena instrumentów zabezpieczających	1 082 282,32		1 082 282,32	-
Finansowanie zewnętrzne	200 267,77		84 431,38	115 836,39
Odszkodowanie naliczone nie otrzymane		648 108,31		648 108,31
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 475 978,71	250 999,77		2 726 978,48
Rozliczenie połączenia	8 688 873,68		3 445 422,24	5 243 451,44
Suma dodatnich różnic przejściowych	40 501 626,16	53 687 445,28	5 106 733,81	89 082 337,63
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	7 695 310,00	10 200 613,00	970 280,00	16 925 643,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Bieżący podatek dochodowy	3 849 225,68	7 040 909,08
Dotyczący roku obrotowego	4 007 550,48	7 042 131,08
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-158 324,80	-1 222,00
Odroczony podatek dochodowy	-5 121 032,00	1 938 999,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-5 121 032,00	1 938 999,00
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	-	-
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	-1 271 806,32	8 979 908,08

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego	-	-
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-27 374,00	-
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-
Podatek od niezrealizowanego zysku/(straty) z tytułu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-
Podatek od rozliczonych w ciągu roku instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	-	-
Zysk i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 świadczenia pracownicze	- 27 374,00	-
Podatek dochodowy netto od dostępnych do sprzedaży akt. finans. sprzedanych w ciągu roku obrotowego	-	-
Korzyść podatkowa wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	27 374,00	-

W związku z rozliczeniem połączenia ze Spółką Wola House Sp. z o.o. powstała rezerwa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 1 407 417,00zł

Rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) mogą być przedmiotem kontroli przez organy podatkowe albo inne organy, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości podatkowe są obciążone znacznymi odsetkami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą. W takich warunkach ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie większe niż w innych krajach o ustabilizowanych systemach podatkowych. Opisane powyżej ryzyko dotyczy też działalności Grupy poza granicami kraju. Grupa ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz usług audytorskich.

6.18. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

6.18.1 DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIECIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2012	31-12-2011
Planowane przychody z bieżących projektów	1 797 737 292,30	1 754 644 003,06
Planowane koszty z bieżących projektów	1 679 510 892,17	1 648 993 535,49
Planowana marża na bieżących projektach	118 226 400,13	105 650 467,57
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	808 129 062,35	771 078 669,22
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	747 631 121,98	729 740 587,23
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	60 497 940,37	41 338 081,99
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	57 728 459,76	64 312 385,58
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	48,83%	60,87%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	712 000 311,50	735 283 658,07
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	114 339 383,89	46 892 337,68
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	18 218 848,14	11 743 146,37
- w tym dotyczące planowanej straty	8 215,10	645 819,84
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.18.2)	24 010 507,29	13 869 431,45

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.

Na nieruchomości komercyjnej spełniającej wymogi kontraktu na usługi budowlane ustanowione jest zabezpieczenie w formie hipotek na wartość 129.797.890,20zł. zabezpieczających kredyty o wysokości 72.797.890,20zł. Na dzień 31.12.2012r. wykorzystanie kredytów wyniosło 49.226.853,30zł.

6.18.2 ZALICZKI OTRZYMANE

	31-12-2012	31-12-2011
Zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.18.1)	24 010 507,29	13 869 431,45
Wpłaty na lokale w działalności deweloperskiej (nota 6.20)	3 006 671,75	3 182 689,81
Ogółem	27 017 179,04	17 052 121,26

Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty na dzień 31.12.2012r. i 31.12.2011r. ujęte zostały w ramach zobowiązań krótkoterminowych, gdyż termin ich rozliczenia nie przekracza 12 miesięcy.

6.19. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2012	31-12-2011
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	16 072 527,75	12 617 354,40
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	19 263 951,86	13 581 063,75
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	35 336 479,61	26 198 418,15
Odpis aktualizacyjny należności	1 210 059,34	1 210 059,34
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	36 546 538,95	27 408 477,49
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	25 422 051,41	23 954 441,11
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	18 289 612,57	28 229 886,37
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	43 711 663,98	52 184 327,48

STAN Dyskonta

	31-12-2012	31-12-2011
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 297 845,07	2 611 848,57
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	5 129 475,10	5 550 634,10

W 2011 i 2012 roku nie było zmian stanu odpisów aktualizujących wartość kaucji.

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczonego od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2012	31-12-2011
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 471 492,48	-1 722 191,97
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	2 062 164,13	3 985 036,08
Ogółem korekta marży brutto	590 671,65	2 262 844,11
Korekta przychodów finansowych	1 783 330,65	639 437,31
Korekta kosztów finansowych	2 479 957,92	1 373 338,43
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	80 019,00	-496 252,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	-59 660,00	205 723,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	-85 596,62	1 238 413,99

W zapasach ujęte są skutki dyskontowania zobowiązań długoterminowych w kwocie – (-)1 544,80 zł.

W 2012 roku największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 12,77% wszystkich zatrzymanych kaucji. Na koniec roku 2011 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 24,51% wszystkich zatrzymanych przez odbiorców kaucji.

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

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:	31-12-2012	31-12-2011
- do 1 miesiąca	6 640,04	114 568,80
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	-	157 040,42
- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	163 760,01	923 242,97
- powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	66 051,29
- powyżej 1 roku	163 947,07	294 784,77
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów o budowę	334 347,12	1 555 688,25

6.20. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	557 607,19	754 761,80
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	55 784,00	206 964,92
- prawo wieczystego użytkowania	501 823,19	547 796,88
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	3 213 021,59	3 454 879,21
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	151 180,92	151 516,24
- prawo wieczystego użytkowania	55 168,92	55 169,16
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	3 006 671,75	3 182 689,81
- odsetki wekslowe	-	65 504,00

6.21. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2012						
Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	623 262 985,93	83 133 132,40	104 355 475,49	79 996 042,78	- 52 926 882,70	837 820 753,90
sprzedaż zewnętrzna	571 333 375,60	83 133 132,40	103 392 556,12	79 961 689,78	-	837 820 753,90
sprzedaż na rzecz innych segmentów	51 929 610,33	-	962 919,37	34 353,00	- 52 926 882,70	-
Koszt sprzedaży	593 916 697,69	81 821 319,71	86 715 412,76	78 079 105,82	- 52 150 497,35	788 382 038,63
Zysk brutto ze sprzedaży	29 346 288,24	1 311 812,69	17 640 062,73	1 916 936,96	- 776 385,35	49 438 715,27
% zysku brutto ze sprzedaży	4,71%	1,58%	16,90%	2,40%	1,47%	5,90%
Koszty sprzedaży			x			4 668 620,87
Koszty zarządu						26 545 579,89
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			1 985 401,75
Zysk z działalności operacyjnej			x			20 209 916,26
Przychody finansowe			x			4 449 380,65
w tym przychody odsetkowe	1 396 447,04	294,60	1 432 635,64	- 46 419,46		2 782 957,82
Koszty finansowe			x			9 248 305,65
w tym koszty odsetkowe	2 318 459,79	1 024 853,64	2 642 771,54	28 577,56		6 014 662,53
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 11 423,06
Zysk przed opodatkowaniem			x			15 399 568,20
Podatek dochodowy			x			- 1 271 806,32
Zysk netto			x			16 671 374,52

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	185 675 144,16	54 810 144,52	186 473 141,36	80 928 205,62	507 886 635,66
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	71 926 146,45
Razem aktywa	185 675 144,16	54 810 144,52	186 473 141,36	80 928 205,62	579 812 782,11
Kapitał własny	-	-	-	-	171 867 463,90
Zobowiązania	184 178 996,30	20 392 015,49	102 177 874,00	48 887 352,35	355 636 238,14
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	52 309 080,07
Razem pasywa	184 178 996,30	20 392 015,49	102 177 874,00	48 887 352,35	579 812 782,11
Amortyzacja	1 161 004,36	2 562 610,40	121 273,78	1 699 268,19	5 544 156,73

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2011

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	751 678 229,51	57 940 405,20	103 118 848,78	98 647 255,46	- 71 980 859,66	939 403 879,29
sprzedaż zewnętrzna	683 582 672,94	57 940 405,20	103 118 848,78	94 761 952,37	-	939 403 879,29
sprzedaż na rzecz innych segmentów	68 095 556,57	-	-	3 885 303,09	- 71 980 859,66	-
Koszt sprzedaży	711 164 169,12	60 213 819,23	81 489 674,42	91 103 445,16	- 66 723 321,75	877 247 786,18
Zysk brutto ze sprzedaży	40 514 060,39	- 2 273 414,03	21 629 174,36	7 543 810,30	- 5 257 537,91	62 156 093,11
% zysku brutto ze sprzedaży	5,39%	-3,92%	20,97%	7,65%	7,30%	6,62%
Koszty sprzedaży			x			2 948 920,45
Koszty zarządu						22 393 320,85
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			- 3 052 128,82
Zysk z działalności operacyjnej			x			33 761 722,99
Przychody finansowe			x			4 191 947,01
w tym przychody odsetkowe	1 369 477,36	13 547,51	56 529,09	104 040,15		1 543 594,11
Koszty finansowe			x			7 855 184,50
w tym koszty odsetkowe	1 389 930,12	510 092,31	75 894,46	30 061,92		2 005 978,81
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						-748,29
Zysk przed opodatkowaniem			x			30 097 737,21
Podatek dochodowy			x			8 979 908,08
Zysk netto			x			21 117 829,13

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	147 312 074,31	58 224 429,60	140 848 002,22	73 061 564,21	419 446 070,34
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	100 393 565,30
Razem aktywa	147 312 074,31	58 224 429,60	140 848 002,22	73 061 564,21	519 839 635,64
Kapitał własny	-	-	-	-	158 068 870,04
Zobowiązania	215 325 460,20	20 205 421,56	66 001 782,06	36 034 439,39	337 567 103,21
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	24 203 662,39
Razem pasywa	215 325 460,20	20 205 421,56	66 001 782,06	36 034 439,39	519 839 635,64
Amortyzacja	1 147 566,34	2 361 898,08	99 196,13	1 636 998,44	5 245 658,99

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

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe*	
	okres zakończony 31-12-2012	okres zakończony 31-12-2011	stan na dzień 31-12-2012	stan na dzień 31-12-2011
KRAJ	564 363 955,82	616 166 390,11	43 110 220,56	41 856 347,74
EKSPORT	273 456 798,08	323 237 489,18	23 444 939,77	25 864 716,25
w tym Norwegia	77 277 324,94	88 528 598,85	22 970 907,24	25 264 128,07
w tym Rosja	142 015 846,42	215 537 353,80	101 031,34	301 275,81
Razem	837 820 753,90	939 403 879,29	66 555 160,33	67 721 063,99

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

Spółka w 2012 roku uzyskała przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 90 794 640,69 zł.

Spółka w 2011 roku uzyskała przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 195 324 950,98 zł.

6.22. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

a) kraj

- sprzedaż usług budowlanych
- sprzedaż deweloperska
- sprzedaż wyrobów
- sprzedaży usług pozostałych

b) eksport

- sprzedaż usług budowlanych

Przychody netto ze sprzedaży produktów razem

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
	632 578 956,93	607 221 994,04
	532 115 018,52	517 445 626,56
	99 631 845,56	89 022 734,39
	-	420 607,59
	832 092,85	333 025,50
	200 961 833,67	317 236 411,44
	200 961 833,67	317 236 411,44
	833 540 790,60	924 458 405,48

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

- sprzedaż towarów
- sprzedaży materiałów

Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
	3 589 688,53	14 028 614,39
	690 274,77	916 859,42
	4 279 963,30	14 945 473,81

6.23. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
a) amortyzacja	5 544 156,73	5 245 658,99
b) zużycie materiałów i energii	238 548 800,78	207 341 574,53
c) usługi obce	522 394 145,35	642 137 838,38
d) podatki i opłaty	3 017 616,86	2 648 780,17
e) wynagrodzenia	59 334 568,70	53 278 358,41
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	11 512 342,56	9 890 100,32
g) pozostałe koszty rodzajowe	12 503 624,11	11 476 651,00
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	852 855 255,09	932 018 961,80
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	31 891 712,43	16 851 637,86
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	- 69 217 128,23	- 58 529 650,50
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	- 4 668 620,87	- 5 615 969,24
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 26 545 579,89	- 22 393 320,85
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	784 315 638,53	862 331 659,07

6.24. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	26 714,58	166 692,58
b) dotacje	151 516,24	163 084,41
c) pozostałe, w tym:	7 961 220,53	3 961 828,99
- rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	5 361 798,26	1 224 045,49
- odpisane zobowiązania	710 495,43	4 393,99
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	45 973,93	55 169,16
- kary i odszkodowania	1 324 310,07	1 802 267,96
- uzyskane koszty sądowe i procesowe	98 295,81	124 157,66
- inne	420 347,03	751 794,73
RAZEM	8 139 451,35	4 291 605,98

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	477,30	-
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	4 115 996,03	1 112 674,23
- odpisy aktualizujące należności	2 564 754,41	612 674,23
- odpis aktualizujący zapasy	1 551 241,62	200 000,00
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych	-	300 000,00
c) pozostałe, w tym:	2 037 576,27	6 231 060,57
- spisane należności	18 105,68	14 578,06
- rezerwa na zobowiązania	568 374,00	4 757 069,76
- przekazane darowizny	101 296,55	68 523,51
- koszty sądowe i procesowe	172 615,69	482 990,61
- aport	6 134,03	-
- kary	257 059,50	329 704,37
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	608 762,97	299 859,70
- składki członkowskie	12 450,00	-
- inne	292 777,85	278 334,56
RAZEM	6 154 049,60	7 343 734,80

6.25. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
a) z tytułu odsetek w tym:	2 442 205,54	2 748 669,12
- odsetki od udzielonych pożyczek	258 606,22	43 220,36
- odsetki wekslowe	285 423,95	-
- odsetki od lokat	174 328,02	67 558,80
- dyskonto kaucji	1 783 330,65	639 437,31
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	200,05	22 038,95
- odsetki od kontrahentów	- 59 683,35	1 745 714,29
- pozostałe	-	230 699,41
b) inne przychody finansowe	2 007 175,11	1 443 277,89
RAZEM	4 449 380,65	4 191 947,01

Inne przychody finansowe

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
a) dodatnie różnice kursowe	-	1 201 442,14
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	2 007 175,11	241 835,75
- kontrakty terminowe wycena	131 582,88	-
- kontrakty terminowe realizacja	21 826,50	-
- kontrakty terminowe odwrócenie	1 630 157,06	-
- pozostałe	223 608,67	241 835,75
Inne koszty finansowe razem:	2 007 175,11	1 443 277,89

Koszty finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
a) z tytułu odsetek w tym:	7 376 858,33	3 916 342,21
- odsetki od kredytów i pożyczek i obligacji	4 403 149,29	1 503 818,55
- inne dyskonta	-	378 643,00
- dyskonto kaucji	2 479 957,92	1 373 338,43
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	- 226 244,28	15 351,88
- odsetki od leasingu	558 946,87	598 412,25
- pozostałe	161 048,53	46 778,10
b) inne koszty finansowe	1 871 447,32	3 938 842,29
RAZEM	9 248 305,65	7 855 184,50

Inne koszty finansowe

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
a) ujemne różnice kursowe	545 859,65	-
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	1 325 587,67	3 938 842,29
- z tytułu prowizji	364 677,84	303 441,04
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	12 698,28	-
- kontrakty terminowe -wycena	39 243,33	2 712 439,38
- kontrakty terminowe -realizacja	847 681,94	914 629,00
- strata ze zbycia finan. aktywów trał.	24 455,90	-
- pozostałe	36 830,38	8 332,87
Inne koszty finansowe razem:	1 871 447,32	3 938 842,29

6.26. ZYSK (STRATA) JEDNĄ AKCJĘ

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2012 rok :

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2012-31.12.2012	34 021 684,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2012-31.12.2012	34 021 684,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	1 048 950,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	2,70
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	2 832 165,00
Średnia notowana cena akcji w okresie 01.01.2012-31.12.2012	4,96
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	571 001,01
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	477 948,99
Ilość akcji ogółem	34 499 632,99

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2011 rok :

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2011-31.12.2011	34 021 684,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2011-31.12.2011	33 958 770,30
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	277 290,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	5,79
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	1 606 824,00
Średnia notowana cena akcji UNIBEP S.A. w okresie 01.01.2011 do 31.12.2011	6,73
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	238 755,42
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	38 534,58
Ilość akcji ogółem	33 997 304,88

6.27. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE

Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:

	31-12-2012	31-12-2011
- grunty	513 294,00	458 680,00
- urządzenia techniczne i maszyny	576 608,93	706 816,84
- środki transportu	204 585,86	448 343,94
- inne środki trwałe	179 348,44	323 553,80
- środki trwałe w budowie	2 820 702,17	1 947 260,87
Wartości niematerialne i prawne	141 355,69	196 318,69
RAZEM	4 435 895,09	4 080 974,14

6.28. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W 2012 i 2011 roku działalność zaniechana nie występuje.

6.29. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	01.01 -31.12.2012	01.01 -31.12.2011
Amortyzacja:	5 544 156,73	5 245 658,99
amortyzacja wartości niematerialnych	314 752,16	287 279,43
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	5 080 198,04	4 809 172,52
amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntów	149 206,53	149 207,04
Zyski(straty) z tytułu różnic kursowych	-1 086 781,98	1 257 850,67
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów i leasingów	-1 086 781,98	1 257 850,67
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	8 369 594,45	402 248,69
odsetki otrzymane od weksli, udzielonych pożyczek	-277 373,15	-43 220,36
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek i factoringu	8 586 425,43	1 503 818,55
prowinzje zapłacone od kredytów, obligacji, gwarancji	326 080,13	303 441,04
prowinzje otrzymane	-193 831,85	-472 535,16
odsetki otrzymane pozostałe	-329 411,70	-1 239 745,41
odsetki naliczone nieotrzymane	-297 079,37	-573 527,68
wycena kredytów	-227 692,36	-6 687,07
wycena obligacji	-20 825,24	-
odsetki pozostałe do zapłacenia	83 307,38	80 879,18
odsetki pozostałe zapłacone	161 048,31	46 778,10
odsetki od leasingu	558 946,87	598 412,25
odsetki zapłacone w aktywowanym majątku trwałym	-	204 635,25
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	39 397 669,87	3 760 375,80
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-220 842,41	-346 127,59
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	283 419,84	296 197,01
aktualizacja wartości aktywów trwałych	-98 076,00	-116 762,00
aktualizacja wartości aktywów finansowych	-280 000,00	300 000,00
koszty zbycia aktywów finansowych	24 801,36	-
wycena pożyczek	-79 275,33	-
inwestycje komercyjne	40 694 060,40	-
kontrakty terminowe	-926 417,99	3 627 068,38
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	10 818 694,06	16 955 982,14
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	8 937 353,51	18 338 651,41
bilansowa zmiana stanu rezerw na świadczenia pracownicze	357 486,55	-1 382 669,27
wzrost rezerw z tytułu podatku dochodowego mającego wpływ na majątek trwały	1 523 854,00	-
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	9 028 267,61	8 274 606,79
bilansowa zmiana stanu zapasów	-5 898 901,39	-13 308 929,34
ujęcie zapasów w wartości godziwej	7 407 459,66	-
zapasy dotyczące nieruchomości inwestycyjnych	-	18 900 000,00
odsetki aktywowane w zapasie	67 500,00	2 683 536,13
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	7 452 209,34	-
Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-45 824 924,63	-92 273 410,73
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-41 396 276,99	-102 342 132,03
zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	-3 455 173,35	-6 180 229,18
kwoty należne od odbiorców nieruchomości inwestycyjnych	-	16 248 950,48
stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	26 525,71	-
korekta należności z tyt. zaliczkowania nabycia aktywów finansowych	-1 000 000,00	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:	-2 587 799,19	62 744 453,74
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-4 310 721,22	52 409 953,60
zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu	1 467 610,30	10 334 500,14
inne korekty	255 311,73	-
zobowiązanie z tytułu podatku mającego wpływ na kapitały	-	-
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	254 566,71	-9 812 595,86
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-68 011,47	-1 957 032,04
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	-439 012,23	-7 855 563,82
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych finansowych	761 590,41	-
Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	1 203 643,27	-188 873,24
koszt opcji menedżerskich	781 043,54	413 593,00
inne korekty	422 599,73	-602 466,24
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-11 433 117,76	-4 623 970,35

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
Środki pieniężne w banku i kasie	36 562 492,72	42 824 851,70
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	56 705,64	-97 815,17
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
RAZEM	36 619 198,36	42 727 036,53

6.30. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Strategia rozwoju segmentu deweloperskiego zakłada intensywny rozwój spółki Unidevelopment - docelowo usamodzielnienie (także w sensie kapitałowym) i wprowadzenie na Giełdę Papierów Wartościowych. W roku 2012 dokonano szeregu zmian, m.in. nastąpiły zmiany w Zarządzie Spółki, powołano Radę Nadzorczą, podniesiony został kapitał podstawowy spółki, rozbudowano strukturę Grupy (nowe spółki), dokonano przekształceń formy prawnej części spółek celowych, zwiększono udziały w niektórych spółkach celowych oraz wprowadzono FIZ. Obecnie trwają prace dotyczące przekształcenia Unidevelopment w spółkę akcyjną.

W związku z realizacją powyższej strategii nastąpiły następujące zmiany w strukturze Grupy UNIBEP dotyczące połączenia jednostek gospodarczych.

W dniu 26 kwietnia 2012 r. UNIDEVELOPMENT Sp. z o. o. zakupiła 100 % udziałów w WOLA HOUSE Sp.. z o.o. Na dzień 31.12.2012r. dokonano prowizorycznego rozliczenia tego połączenia. Spółka realizuje projekt developerski komercyjny w Warszawie ul. Prymasa Tysiąclecia 79

Lp.	Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia	Wartość godziwa na dzień przejęcia
	Jednostka przejmująca	UNIDEVELOPMENT SP. Z O.O.	
	Jednostka przejmowana	WOLA HOUSE SP. Z O.O.	
	Dzień przejęcia kontroli	26.04.2012.	
	Forma płatności za udziały	gotówka	
	AKTYWA		
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
II.	Pozostałe aktywa trwałe	-	-
III.	Zapasy-grunty	4 553 364,00	11 960 823,66
IV.	Zapasy-produkty	2 898 845,34	2 898 845,34
IV.	Należności	26 525,71	26 525,71
V.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2,50	2,50
	AKTYWA RAZEM	7 478 737,55	14 886 197,21
	ZOBOWIĄZANIA		
I.	Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	11 655 106,00	11 655 106,00
II.	Przychody przyszłych okresów	-	-
	ZOBOWIĄZANIA RAZEM	11 655 106,00	11 655 106,00
	Nabyty udział w kapitale własnym %	x	100
	CENA NABYCIA	x	1 694 169,00
	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	x	-
	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		1 407 417,00
	Wartość firmy		
	Zysk z tytułu okazjowego nabycia		129 505,21

Do wyceny gruntów użyto metody wartości likwidacyjnej. Cena gruntu deweloperskiego determinowana jest przez potencjalny zysk na inwestycji deweloperskiej. Prognozowana cena obiektu biurowego, planowanego do realizacji na gruncie jest punktem wyjścia do kalkulacji wartości likwidacyjnej gruntu..

W okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. Spółka WOLA HOUSE Sp. z o.o. uzyskała zysk w wysokości 448 938,52 złotych, a w skonsolidowanym sprawozdaniu z dochodów całkowitych ujęto zysk w wysokości 104 627,24 złotych oraz przychody ze sprzedaży 10 000,00 złotych.

W dniu 17.01.2012r. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. nabyła, za kwotę 599 000,00 złotych, 5 999 udziałów nowej emisji w Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna uzyskując tym samym 75% udziału w tej Spółce. Na koniec 2011 roku kapitały własne Spółki wynosiły 294 415,31 złotych a po nowej emisji przedstawiały się następująco:

- kapitał podstawowy 1 000 000,00
- pozostałe kapitały 100,00
- zyski zatrzymane - 119 133,06

W okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. Monday Palacza Sp. z o.o. SKA nie uzyskała przychodu ze sprzedaży i wykazała stratę 113 448,37.

W dniu 23.01.2012r. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. odkupiła od dotychczasowego udziałowca za kwotę 2 500,00 złotych 25% udziałów we współkontrolowanej spółce Monday Palacza Sp. z o.o. zwiększając tym samym swój udział do 75% . Na dzień objęcia kontroli kapitał podstawowy spółki przejmowanej wynosił 10 000,00 złotych a zyski zatrzymane minus 5 696,30 złotych. W okresie sprawozdawczym Spółka poniosła stratę w wysokości 5 823,50 złotych i uzyskała przychodów ze sprzedaży w wysokości 6 000,00 złotych.

W dniu 06.06.2012r. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. objęła 99,34% udziałów w nowopowstałej spółce UDM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i w ciągu roku zwiększyła swój udział do 100%. Spółka powołana dla realizacji projektów deweloperskich. Kapitał Spółki wynosi 15 000 złotych. Forma zapłaty za udziały-gotówka. W okresie objętym sprawozdaniem UMD Sp. z o.o. nie uzyskała przychodów ze sprzedaży i wykazała stratę 6 940,22 złotych.

W dniu 06.06.2012r. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. objęła 99,00% udziałów w nowopowstałej spółce UDM2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Na dzień 31.12.2012r. udział w tej spółce wynosi 100%. Spółka powołana dla realizacji projektów deweloperskich. Kapitał Spółki w momencie założenia wynosił 10 000 złotych. Forma zapłaty za udziały-gotówka. W dniu 1.10.2012r. kapitał spółki został podwyższony do 53 583 300 złotych poprzez wniesienie aportem przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. udziałów w spółkach G81 i GN Invest w zamian za udziały w podwyższonym kapitale zakładowym UDM2. W wyniku tej transakcji powstał kapitał z aktualizacji w kwocie minus 2 125 299 złotych. W okresie objętym sprawozdaniem UMD2 Sp. z o.o. nie uzyskała przychodów ze sprzedaży i wykazała stratę 6 728,34 złotych.

W dniu 28.06.2012r. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. objęła 99,90% udziałów w zawiązanej spółce LYKKE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wnosząc aport nieruchomości (grunt z naniesieniami) położonej przy ul. Berensona w Warszawie o wartości 14 289 210,00 złotych. Umowa Spółki oprócz aportu nieruchomości określa też gotówkową formę zapłaty za udziały w kwocie 100 000,00 złotych z czego UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o.– kwota 99 500,00 złotych. Spółka powołana do realizacji deweloperskiego projektu mieszkaniowego. Kapitał podstawowy Spółki wynosi 500 000,00 złotych a kapitał zapasowy 13 889 210,00 złotych. Spółka do dnia 31.12.2012r. uzyskała przychody ze sprzedaży w kwocie 55 000,00 złotych i wykazała stratę 243 797,28 złotych.

W dniach 04.07.2012r. i 19.07.2012r. odpowiednio w spółkach GN Invest Sp. z o.o. i G81 Sp. z o.o. po jednym udziale w podwyższonych kapitałach tych spółek objęła UDM Sp. z o.o. W dniu 30.10.2012r. spółka G81 przekształciła się w Spółkę G81 UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo - akcyjna z UDM Sp. z o.o. jako komplementariuszem. W dniu 13.11.2012r. spółka GN Invest przekształciła się w spółkę GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo- akcyjna z UDM Sp. z o.o. jako komplementariuszem

W dniu 11.09.2012r. Unidevelopment Sp. z o.o. nabył za kwotę 26 000,00 złotych od TFI Trigon S.A. certyfikat serii A dedykowanego Unidevelopment funduszu inwestycyjnego zarejestrowanego pod numerem RFI 781 w Sądzie Okręgowym w Warszawie UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Wartość nominalna 1 000,00 złotych. Fundusz wyemitował też certyfikaty inwestycyjne serii B . Unidevelopment w dniu 11.09.2012r. za kwotę 200 674,00 złotych objął 200 certyfikatów o wartości nominalnej 1 000,00 złotych. W dniu 15.10.2012r. UDM2 Spółka z o.o. wniósł udziały spółek G81 Spółka z o.o. i G81 Spółka z o.o. do UNIDE FIZ w zamian za 51 910 certyfikaty inwestycyjne serii C.

Aktualny stan właścicielski spółki G81 UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA przedstawia się następująco:

UNIDE FIZ – 19 000 000 akcji
UDM Sp. z o. o – 1 000 akcji

Aktualny stan właścicielski spółki GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA przedstawia się następująco:

UNIDE FIZ – 50 000 akcji
UDM Sp. z o. o – 50 akcji

Spółki są reprezentowane przez UDM Sp. z o.o. jako komplementariusza.

Za 2012 rok UNIDE FIZ wykazuje zysk w wysokości 187 173,44 złotych.

W dniu 27.09.2012r. zarejestrowano w KRS Spółkę UNICASH Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, której 99% udziałów objęła UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. . Spółka powołana do działalności developerskiej. Forma zapłaty za udziały – gotówka. Kapitał podstawowy Spółki wynosi 5 000,00 złotych. W okresie sprawozdawczym UNICASH Sp. z o.o. nie uzyskała przychodów ze sprzedaży i wykazała stratę w wysokości 9 142,86 złotych.

W dniu 08.08.2012r. podwyższono do 3 175 000,00 złotych kapitał udziałowy w UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. (rejestracja podwyższenia w KRS 27.09.2012r.). Nowo ustanowione udziały objęto w formie gotówkowej. Udział UNIBEP S.A. w spółce UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. wynosi 85,04 %.

W dniu 26.10.2012r. w wyniku zmiany umowy spółki zwiększono do 48,99% udział Unidevelopment Sp. z o. o w Junimex Development Sp. z o.o.. Spółka komandytowa.

W dniu 26.10.2012r. 100 % udziałów w nowo zawiązanej spółce UNIGO Sp. z o. o objęła UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. Forma zapłaty – gotówka. Kapitał spółki wynosi 5 000,00 złotych. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIGO Sp. z o.o. nie uzyskała przychodów ze sprzedaży i wykazała stratę 1 307,19 złotych.

6.31. WSPÓLKONTROLOWANE PODMIOTY

W styczniu 2012 roku zwiększył się do 75% udział Unidevelopment Sp. z o.o. w Spółce Monday Palacza Sp. z o.o.

Do 28.09.2012r. Grupa UNIBEP współkontrolowała spółkę:

- Junimex Development 7 Sp. z o.o. w której Unidevelopment Sp. z o.o. posiadała 50% udziałów. Spółka zarejestrowana w KRS 19.01.2005 r. W związku ze zmniejszeniem do 85,04% udziału UNIBEP S.A. w UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. udział w Junimex Development 7 Sp. z o.o. spadł do 42,52% i spółka ta zaczęła być konsolidowana metodą praw własności. Na dzień utraty współkontroli następujące kwoty odpowiadały udziałowi Grupy UNIBEP w aktywach, zobowiązaniach, przychodach, kosztach i wyniku finansowym.

Junimex Development 7 Sp. z o.o.

Aktywa trwałe	5 000,00
Aktywa obrotowe	6 596,22
Aktywa ogółem	11 596,22
Zobowiązania długoterminowe	-
Zobowiązania krótkoterminowe	184,50
Zobowiązania ogółem	184,50
Aktywa netto	11 411,72
Przychody ogółem	-
Koszty ogółem	663,50
Podatek dochodowy od osób prawnych	-
Zysk/ (strata) netto	-663,50

W konsekwencji zmian własnościowych dokonanych w 2012 roku w Grupie UNIBEP na dzień 31.12.2012r. nie ma podmiotów współkontrolowanych.

W 2011 r. Grupa UNIBEP współkontrolowała spółki:

- Monday Palacza Sp. z o.o. w której posiadała 50% udziałów. Spółka Monday Palacza Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS 29.08.2011 r.

- Junimex Development 7 Sp. z o.o. w której posiadała 50% udziałów.

Następujące kwoty odpowiadają udziałowi Grupy UNIBEP w aktywach, zobowiązaniach, przychodach ze sprzedaży, kosztach i wyniku finansowym współkontrolowanych

	31-12-2012	31-12-2011
Aktywa trwałe	-	5 050,00
Aktywa obrotowe	-	9 669,08
Aktywa ogółem	-	14 719,08
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-	492,00
Zobowiązania ogółem	-	492,00
Aktywa netto	-	14 227,08

	31-12-2012	31-12-2011
Przychody ogółem	-	0,16
Koszty ogółem	-	5 814,03
Podatek dochodowy od osób prawnych	-	-
Zysk/ (strata) netto	-	-5 813,87
Proporcjonalny udział w przyszłych zobowiązaniach wspólnego przedsięwzięcia	-	-
Proporcjonalny udział w zobowiązaniach warunkowych wspólnego przedsięwzięcia	-	-

6.32. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

	31-12-2012
Stan na dzień nabycia	2 325 000,00*
Udział w zyskach/stratach lat poprzednich	-748,29
Udział w zyskach/(stratach) rok bieżący	-24 347,83
Stan na koniec okresu	2 299 903,88

*uwzględnia skutki utraty współkontroli

Wykaz podmiotów stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2012r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		31-12-2012	31-12-2011
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	42,51%*	25%*
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	42,52%	-

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności przedstawiały się w sposób następujący:

Aktywa		Zobowiązania i rezerwy	
31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
27 088 508,06	24 504 574,63	24 780 621,03	22 180 400,40
Przychody ogółem		Zysk / (strata) netto	
31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
1,93	-	- 40 437,65	-21 551,23

Na 31.12.2012r. Spółki stowarzyszone nie wykazały zobowiązań i należności warunkowych.

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

	31-12-2012	31-12-2011
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych	-	-
Udział w stratach jednostek stowarzyszonych	-24 347,83	748,29
Ogółem	-24 347,83	-748,29

6.33. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
Podmiot dominujący i jednostki zależne Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	54 114 548,31	6 803 825,30	35 221 608,22	2 817 422,97
	54 114 548,31	6 803 825,30	35 221 608,22	2 817 422,97
WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
Podmiot dominujący i jednostki zależne Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	206 466 032,78	137 381 191,06	34 528 498,18	17 924 875,10
	206 466 032,78	137 381 191,06	34 528 498,18	17 924 875,10
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone, weksle		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
Podmiot dominujący i jednostki zależne Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	18 034 127,77	3 788 090,15	51 674 675,00	5 266 920,59
	18 034 127,77	3 788 090,15	51 674 675,00	5 266 920,59
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
Podmiot dominujący i jednostki zależne Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	138 051 093,94	75 571 298,88	134 225 233,69	67 208 211,43
	138 051 093,94	75 571 298,88	134 225 233,69	67 208 211,43
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne			
	31-12-2012	31-12-2011		
Podmiot dominujący i jednostki zależne Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	41 389,90	-		
	41 389,90	-		
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
Podmiot dominujący i jednostki zależne Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	3 063 462,02	1 381 412,91	957 263,68	371 291,00
	3 063 462,02	1 381 412,91	957 263,68	371 291,00

6.34. 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, Regulamin 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.

W roku 2012 Zarządu UNIBEP S.A. funkcjonował w składzie:

Jan Mikołuszko – Prezes Zarządu
Leszek Marek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu
Mariusz Sawoniewski – Wiceprezes Zarządu

W okresie od końca roku 2012 do publikacji niniejszego sprawozdania skład osobowy Zarządu Spółki nie uległ zmianie. Obecna kadencja Zarządu trwa trzy lata i rozpoczęła się w dniu 27 kwietnia 2011 r.

RADA NADZORCZA:

Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. 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:

Dariusz Tomasz Skowroński – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Zofia Mikołuszko – Wiceprzewodnicząca Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Wojciech Stajkowski – Członek Rady Nadzorczej
Czesław Miedziałowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
Irena Kubajewska – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
Krzysztof Piotr Cetnar – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

Skład rady uległ zmianie: do 09.05.2012r członkiem rady była Zofia Iwona Stajkowska; od 09.05.2012r. członkiem rady został Wojciech Stajkowski.

6.35. STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEN DO AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
ZARZĄD					
1.	Mariusz Sawoniewski	Wiceprezes Zarządu	80.000	80.000	---
2.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	50.000	50.000	---
3.	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	50.000	50.000	---
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	50.000	50.000	---
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9.179.646	9.179.646	26,98%
3.	Wojciech Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	---
5.	Irena Kubajewska	Członek RN	0	0	---
6.	Krzysztof Piotr Cetnar	Członek RN	0	0	---

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

6.36. 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:

Jan Mikołuszko - jest mężem Zofii Mikołuszko, która w okresie objętym sprawozdaniem pełniła funkcję Wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. Zofia Mikołuszko na dzień 31 grudnia 2012 r. posiadała 26,98% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

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

Mariusz Sawoniewski - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

RADA NADZORCZA:

Dariusz Tomasz Skowroński (przewodniczący Rady Nadzorczej) – jest mężem Beaty Marii Skowrońskiej, która na dzień 31.12.2012 r. posiadała 17,78% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Zofia Mikołuszko (wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej) – jest żoną Jana Mikołuszko pełniącego w okresie objętym sprawozdaniem funkcję Prezesa Zarządu UNIBEP S.A.

Wojciech Stajkowski – jest mężem Zofii Iwony Stajkowskiej, która na dzień 31 grudnia 2012 r. posiadała 17,64% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Czesław Miedziałowski – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Irena Kubajewska - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Krzysztof Piotr Cetnar - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

6.37. WYNAGRODZENIA WYPŁACONE CZŁONKOM ZARZĄDU I CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W 2012 ROKU

Wynagrodzenia Zarządu:

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2011r. wypłacona w 2012 r.	Razem
Mikołuszko Jan	540 000,00	633 534,87	1 173 534,87
Gołabiecki Leszek	360 000,00	633 534,87	993 534,87
Sawoniewski Mariusz	285 000,00	633 534,87	918 534,87
Razem:	1 185 000,00	1 900 604,61	3 085 604,61

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej:

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Cetnar Krzysztof	48 000,00	0,00	48 000,00
Kubajewska Irena	48 000,00	0,00	48 000,00
Miedziałowski Czesław	48 000,00	0,00	48 000,00
Mikołuszko Zofia	132 000,00	0,00	132 000,00
Skowroński Dariusz	156 000,00	0,00	156 000,00
Stajkowski Wojciech	29 290,32	65 994,56	95 284,88
Stajkowska Zofia	17 161,29	36 000,00	53 161,29
Razem:	478 451,61	101 994,56	580 446,17

6.38. TRANSAKcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby nadzorujące spółki oraz osoby nadzorujące spółki grupy kapitałowej

W 2012 roku nie było transakcji, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EUR.

6.39. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY UNIBEP S.A. A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

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 trzyletniej kadencji zarządu (umowa o pracę na czas określony). Zgodnie z postanowieniami w/w umów członkom zarządu oprócz wynagrodzenia przysługuje premia roczna w wysokości 3% liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Unibep S.A. za każdy rok obrotowy.

W przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem z przyczyn nie leżących po stronie członka zarządu pracodawca gwarantuje wypłacenie odprawy w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. Członkom zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

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.

6.40. 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 S.A. na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek.

Gwarancje udzielane zleceniodawcom UNIBEP S.A. stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia, w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	31-12-2012	31-12-2011
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	65 704 312,37	57 509 481,38
- otrzymane gwarancje i poręczenia	44 392 760,54	54 829 383,38
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	12 144 884,83	2 680 098,00
- należności wynikające z umów subrogacji	9 166 667,00	-
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	138 460 703,26	103 271 985,10
- sprawy sporne	7 019 130,16	7 127 800,25
- udzielone gwarancje i poręczenia	117 727 974,10	93 897 252,85
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	4 546 932,00	2 246 932,00
- zobowiązania wynikające z umów subrogacji	9 166 667,00	-

W 2012 roku udzielono gwarancji na kwotę 83 250 832,63zł. a otrzymano gwarancje w wysokości 37 321 438,22zł.

Należności i zobowiązania wynikające z umów subrogacji zostały opisane w sprawozdaniu finansowym GRUPY za I półrocze 2012 roku

Sprawy sporne

- 1) EG Bygg A.S. – w dniu 09.01.2013r. strony zawarły ugodę sądową. Skutki ugody zostały ujęte w sprawozdaniu UNIBEP S.A. za 2012 rok. Sprawa sporna opisana w sprawozdaniu finansowym za 2011 rok.
- 2) Hillevags Hagen A.S. – w dniu 07.03.2013r. Hillevags Hagen A.S. oraz UNIBEP S.A. zawarły ugodę sądową, której skutki ujęte zostały w niniejszym sprawozdaniu finansowym. Informacja o przedmiocie i wartości sporu została umieszczona w sprawozdaniu UNIBEP S.A. za 2011 rok.
- 3) Przedsiębiorstwo Budowlano-Montażowe SCANBET Sp. z o.o. - w roku 2012 zostało zakończone postępowanie sądowe (z powództwa SCANBET Sp. z o.o.-opis w sprawozdaniu za 2011 rok). Skutki zostały ujęte w sprawozdaniu UNIBEP S.A. za 2012 rok.
- 4) Roszczenia odszkodowawcze osób poszkodowanych i ich rodzin w wypadku na budowie Plaza Center w 2009 roku wynoszą ponad 4 872 000,00 złotych. Wzrost wartości sporu w stosunku do wcześniej prezentowanych informacji wynika z roszczeń kolejnych osób.
UNIBEP S.A. jest jedną z 8 pozwanych. W chwili obecnej toczą się 3 postępowania sądowe. Konsorcjum wykonawców UNIBEP S.A. i Mostostal Białystok sp. z o.o. posiadają polisy ubezpieczeniowe z tytułu OC, z których istnieje możliwość wypłaty świadczeń w wypadku zasądzenia roszczeń; Pozwani podwykonawcy posiadają także polisy ubezpieczeniowe z tytułu OC, w ramach których zostały zgłoszone roszczenia.
- 5) Roszczenie Wspólnot i indywidualnych nabywców nieruchomości developerskich na łączną kwotę 512 000,00 złotych. Sprawy są na etapie ekspertyz biegłych sądowych oraz rozmów zmierzających do polubownego rozstrzygnięcia sporów.
- 6) Miasto Ostrołęka wystawiło notę w kwocie 959 759,85 zł na karę umowną z tytułu nieterminowej realizacji inwestycji. UNIBEP S.A. pozwała Miasto Ostrołęka o zapłatę kwoty 959 759,85 zł. Sprawa jest na etapie procesowym (I instancja). W 2012 r. wydano nakaz zapłaty, Miasto Ostrołęka wniosła sprzeciw podnosząc kwestię naliczonych kar umownych. W 2013 r. sprawa została przeniesiona z Sądu Rejonowego w Ostrołęce do Sądu Okręgowego w Ostrołęce. Do dnia dzisiejszego nie odbyła się żadna rozprawa. UNIBEP S.A. kwestionuje zasadność naliczenia kar umownych przez pozwanego (uzasadnienie stanowiska przedstawiono w sprawozdaniu za 2011 rok).

7) GDDKiA wystawiła noty z tytułu kar umownych za zwłokę w realizacji harmonogramu finansowego oraz odstąpienia od umowy na łączną kwotę 1 469 685,12zł. W ocenie Spółki UNIBEP S.A. posiada dowody świadczące o bezpodstawności a co za tym idzie bezskuteczności odstąpienia GDDKiA od umowy a w konsekwencji braku podstaw naliczenia kary umownej za odstąpienie. UNIBEP S.A. posiada również szereg dokumentów świadczących o braku podstaw do naliczenia kary umownej z tytułu zwłoki w wykonywaniu robót. W związku z nieuregulowaniem przez Inwestora faktur za roboty budowlane UNIBEP S.A. skierowała przeciwko GDDKiA pozew o zapłatę kwoty 783 374,00 zł. W dniu 7 lutego 2013 r. został wydany wyrok oddalający w całości powództwo UNIBEP S.A. Na dzień dzisiejszy wyrok nie jest prawomocny, nie zostało również sporządzone uzasadnienie na piśmie. Spółka nie zgadza się z treścią wyroku. Po otrzymaniu uzasadnienia rozważy możliwość złożenia apelacji.

8) EG BYGG OSLO AS

W związku z zakończeniem realizacji i końcowym rozliczeniem inwestycji UNIBEP S.A. zgłosił swoje dodatkowe roszczenie w kwocie 5 993 733,75 NOK tytułem wynagrodzenia za roboty dodatkowe oraz zwrotu kosztów poniesionych przez Spółkę w związku z opóźnieniem realizacji kontraktu z przyczyn leżących po stronie Inwestora.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania EG BYGG Oslo AS nie zgłosił wobec UNIBEP S.A. sprecyzowanego roszczenia, lecz wstrzymał zapłatę 8,1 mln NOK, częściowo z tytułu zgłaszanych usterek (są w trakcie usuwania lub ustalono termin usunięcia), nieuznania części wynagrodzenia dodatkowego oraz jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu skutków awarii instalacji tryskaczowej, która miała miejsce po odbiorze technicznym budynku i spowodowała zalanie części mieszkań. Przyczyny awarii są nadal wyjaśniane a ewentualne roszczenia z tego tytułu w stosunku do Spółki powinny być pokryte przez ubezpieczyciela podwykonawcy bądź ubezpieczyciela UNIBEP S.A.

UNIBEP S.A. w całości podtrzymuje swoje roszczenia i uznaje za niezasadne wstrzymanie zapłaty wynagrodzenia przez Inwestora, szczególnie w sytuacji posiadania gwarancji bankowej zabezpieczającej ewentualne roszczenia w stosunku do UNIBEP S.A. powstałe w okresie gwarancji.

9) Sprawa z powództwa Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach przeciwko UNIBEP S.A. o zapłatę kwoty 158 053,00 zł. Roszczenia powoda dotyczą zapłaty za zużyte media w czasie trwania realizowanej przez Unibep S.A. inwestycji. Sprawa jest na etapie procesowym (I instancji). UNIBEP S.A. kwestionuje w całości roszczenia powoda, z uwagi na fakt iż powód domaga się m.in. zapłaty za okres po zakończeniu prac budowlanych przez pozwaną

10) Sprawa z powództwa UNIBEP S.A. przeciwko Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach o zapłatę kwoty 1 223 840,01 zł za wykonane roboty budowlane ponad zakres robót podstawowych objętych umową. Sprawa została skierowana do mediacji sądowej. W kwietniu br. planowane są sesje z mediatorem.

11) Sprawa z powództwa Sławomira Grześ prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Prywatne Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe IRBO Sławomir Grześ przeciwko UNIBEP S.A. o zapłatę kwoty 109.533,44 zł. Sąd Okręgowy w Białymstoku skierował przedmiotową sprawę do mediacji. Posiedzenie mediacyjne zostało wyznaczone na dzień 18 marca 2013r.

12) Sprawa z powództwa Unibep S.A. przeciwko Gminie Jednorożec o zapłatę 932 826,47 zł za wykonane roboty budowlane. Sprawa na etapie procesowym (I instancji). W kwietniu 2012r. wniesiono pozew. Wydano nakaz zapłaty. W maju 2012r.. Gmina Jednorożec wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty. Odbyły się 2 rozprawy. Obecnie postępowanie jest na etapie opinii biegłego sądowego – Instytut Budowy Dróg i Mostów w Warszawie.

13) Sprawa sporna z Polkrusz sp. z o.o. w Działdowie o naprawienie szkody wyrządzonej dostawą kruszywa o nieodpowiedniej jakości. W roku 2012 podjęto próby ugodowego załatwienia sporu w drodze zawezwania do próby ugodowej. Podjęte działania nie doprowadziły do rozwiania sporu. W najbliższym czasie Unibep S.A. planuje złożyć powództwo o zapłatę.

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

6.41. PRZYSZŁE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY ORAZ LEASINGU OPERACYJNEGO

UNIBEP S.A. wynajmuje pomieszczenia biurowe w Warszawie, Białymstoku, Moskwie i Mińsku. W Warszawie użytkuje lokal o powierzchni 364,62 m² przy ulicy Rakowieckiej 30 stanowiącą własność Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Umowę zawarto na czas nieokreślony. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi 59,38 zł za jeden m². W Białymstoku użytkuje lokal o powierzchni 89,21m² i 53,76m² przy ulicy Hetmańskiej 92 stanowiącą własność Spółki Budrex-Kobi Sp. z o.o. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi odpowiednio 19,00 i 30,00 zł za jeden m². W Moskwie użytkuje lokal o powierzchni 111,55 m² przy Projезд Nansena 1/2a. Umowę najmu zawarto z IP Borisienko Michaił Anatoliewicz. Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 94 817,50 RUB. Od dnia 14 lutego 2011 użytkuje w Mińsku lokal o powierzchni 67,30 m² przy Pobieditelej 59, budynek Biznes-centra „Wiktoria”. Umowę najmu zawarto z KUP "Biznes-Centr"STOLICA". Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 4 906 170 BYR.

6.42. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Informacja zawarta w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP za rok 2012 – pkt 4.3.

6.43. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
Pracownicy umysłowi	388	358
Pracownicy fizyczni	341	393
RAZEM	729	751

6.44. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMÓW Z PODMIOTAMI UPRAWNIONYMI DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W roku 2012 dokonano wyboru PKF AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Elbląskiej 15/17 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. dotycząca przeglądu sprawozdań śródrocznych. Wartość wynagrodzenia biegłych wyniosła 30.000 zł, tym : 18.000 zł sprawozdanie jednostkowe i 12.000 zł sprawozdanie skonsolidowane.
2. umowa z UNIBEP S.A. dotycząca badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie za wykonane usługi to odpowiednio 36.000 zł i 15.000 zł.
3. umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowego na łączną kwotę 28.000 zł.

Ponadto z PKF Audyt Sp. z o.o. zawarto w 2012 roku umowy na badanie przekształcenia spółek zależnych w spółki komandytowo-akcyjne na łączną kwotę 14.000 zł.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2011 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 22 maja 2012 roku. Sprawozdanie finansowe zostało opublikowane 13 listopada 2012 roku w Monitorze Polski B Nr. 2877.

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

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 21-03-2013r.