

Grupa UNIBEP

**Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe
za 6 miesięcy od 1 stycznia do
30 czerwca 2015 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)

	NOTA	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2014
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Środki trwałe	4.1	65 473 092,73	64 786 912,38	65 425 984,17
Wartości niematerialne	4.2	7 221 460,39	6 685 105,73	6 606 027,61
Środki trwałe w budowie	4.1	97 931,42	195 662,40	912 964,51
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe		2 651 187,52	2 651 187,52	2 652 843,05
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych - długookresowe		100,00	100,00	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		2 872 483,59	1 898 617,91	2 289 186,48
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej- długookresowe		-	-	1 096 988,25
Inne długoterminowe aktywa finansowe		2 076 070,99	2 075 503,79	1 703 112,43
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.16	29 504 901,56	25 159 345,89	18 788 359,30
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.14	35 350 418,00	32 038 368,00	20 493 056,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	4.3	1 642 071,04	1 767 365,85	1 841 968,94
Nieruchomość inwestycyjna			22 064 000,00	22 064 000,00
Pożyczki udzielone	4.10	20 783 016,27	11 543 684,85	8 470 806,15
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.9	1 587 199,38	1 415 053,22	1 245 860,97
Aktywa trwałe razem		169 259 932,89	172 280 907,54	153 591 157,86
Aktywa obrotowe				
Zapasy	4.4	148 669 257,70	107 300 316,67	109 791 936,60
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4.5	225 944 568,30	162 288 379,57	194 172 941,82
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.16	18 643 557,33	19 050 671,31	20 557 623,98
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	4.15	65 968 072,51	61 327 899,47	36 874 307,10
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		336 340,94	164 738,80	466 166,78
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	4.7	2 915 171,02	2 000 686,08	705 529,06
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.8	81 251 156,11	126 067 962,97	92 231 967,04
Pożyczki udzielone	4.10	5 096 493,70	8 752 640,32	5 898 850,58
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.9	8 653 668,60	7 399 513,56	8 959 607,25
Aktywa obrotowe razem		557 478 286,21	494 352 808,75	469 658 930,21
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	9 900,00	-
AKTYWA RAZEM		726 738 219,10	666 643 616,29	623 250 088,07

Sporz. Zarząd UNIBEP S.A.

Krystyna Kobylińska Leszek Marek Gołąbiecki Sławomir Kiszycki Marcin Piotr Drobek Jan Piotrowski

Główna Księgowa Prezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Członek Zarządu Członek Zarządu

Bielsk Podlaski 26-08-2015

SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)

	NOTA	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2014
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		- 937,49	- 1 829,98	567,43
Pozostałe kapitały		205 639 606,73	189 902 205,80	190 493 042,81
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		60 905 278,22	60 905 278,22	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane		- 2 922 558,72	6 390 028,06	- 9 192 643,90
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		206 223 173,92	199 797 467,28	184 808 029,74
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		906 299,18	3 248 073,53	5 592 086,27
Kapitał własny ogółem		207 129 473,10	203 045 540,81	190 400 116,01
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4.11	57 480 365,91	37 956 538,14	57 846 203,90
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	4.12	1 018 239,00	958 633,00	776 197,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4.14	18 984 570,00	19 867 518,00	13 464 497,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.16	34 523 207,26	29 711 894,88	27 258 953,07
Przychody przyszłych okresów	4.9	471 206,71	727 616,94	455 306,28
Zobowiązania długoterminowe razem		112 477 588,88	89 222 200,96	99 801 157,25
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4.13	228 341 629,80	212 229 355,33	206 251 509,96
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.16	34 544 677,81	30 473 606,60	25 945 545,88
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	4.15	23 670 709,44	15 747 196,06	11 380 148,51
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4.11	18 789 204,83	27 840 079,55	19 424 802,75
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 116 768,08	9 649 904,86	3 342 242,95
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	4.12	80 713 322,35	71 046 252,31	51 637 419,97
Przychody przyszłych okresów	4.9	16 954 844,81	7 389 479,81	15 067 144,79
Zobowiązania krótkoterminowe razem		407 131 157,12	374 375 874,52	333 048 814,81
PASYWA RAZEM		726 738 219,10	666 643 616,29	623 250 088,07
Wartość księgową		206 223 173,92	199 797 467,28	184 808 029,74
Liczba akcji		35 070 634	35 070 634	35 070 634
Wartość księgową na jeden akcję (w zł)		5,88	5,70	5,27

Sporz. Zarząd UNIBEP S.A.

Krystyna Kobylińska Leszek Marek Gołąbiecki Sławomir Kiszycki Marcin Piotr Drobek Jan Piotrowski

Główna Księgowa Prezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Członek Zarządu Członek Zarządu

Bielsk Podlaski 26-08-2015

SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
		30-06-2015	30-06-2014
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	4.17	569 597 107,55	457 473 206,99
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	4.17	5 190 322,30	4 434 148,60
Przychody ze sprzedaży ogółem		574 787 429,85	461 907 355,59
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4.17	543 174 697,31	428 489 273,67
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	4.17	5 194 457,02	4 458 873,48
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		26 418 275,52	28 959 208,44
Koszty sprzedaży		2 860 134,72	2 663 666,01
Koszty zarządu		13 414 112,17	12 986 171,94
Pozostałe przychody operacyjne		4 497 894,70	2 843 382,86
Pozostałe koszty operacyjne		1 814 254,80	4 858 890,29
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		12 827 668,53	11 293 863,06
Przychody finansowe		4 835 413,95	4 329 602,38
Koszty finansowe		3 974 301,74	4 494 669,20
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-6 134,32	-5 544,59
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		13 682 646,42	11 123 251,65
Podatek dochodowy	4.14	3 618 162,90	3 437 418,41
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		10 064 483,52	7 685 833,24
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		10 064 483,52	7 685 833,24
		ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
		30-06-2015	30-06-2014
B. POZOSTAŁE DOCHODY			
Zysk (strata) netto		10 064 483,52	7 685 833,24
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		779,89	- 10,16
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych		1 026 229,98	- 802 500,06
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty			
Przeszacowanie rzeczowego majątku trwałego		-	-
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń		-	-
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów		-194 983,00	152 475,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu		832 026,87	- 650 035,22
Całkowite dochody ogółem		10 896 510,39	7 035 798,02
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:		10 064 483,52	7 685 833,24
akcjonariuszom jednostki dominującej		9 990 539,50	7 263 396,88
udziały niesprawujące kontroli		73 944,02	422 436,36
Zysk/strata netto, z tego przypadający:		10 064 483,52	7 685 833,24
akcjonariuszom jednostki dominującej		9 990 539,50	7 263 396,88
udziały niesprawujące kontroli		73 944,02	422 436,36
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,28	0,21
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,28	0,21
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:		10 896 510,39	7 035 798,02
akcjonariuszom jednostki dominującej		10 822 566,37	6 613 362,17
udziały niesprawujące kontroli		73 944,02	422 435,85
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,31	0,19
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,31	0,19

Sporz. Zarząd UNIBEP S.A.

Krystyna Kobylińska Leszek Marek Gołąbicki Sławomir Kiszycki Marcin Piotr Drobek Jan Piotrowski

Główna Księgowa Prezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Członek Zarządu Członek Zarządu

Bielsk Podlaski 26-08-2015

SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałów niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał rezerwowy - opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2015r.	3 507 063,40	-1 829,98	-	300 080,00	513 714,68	128 183 132,90	60 905 278,22	- 13 400 105,75	19 790 133,81	199 797 467,28	3 248 073,53	203 045 540,81
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	19 790 133,81	- 19 790 133,81	-	-	-
- podział wyniku	-	-	-	-	-	14 906 453,95	-	- 14 906 153,95	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-	- 5 262 578,10	-	- 5 262 578,10	-	- 5 262 578,10
- rozliczenie zwiększenia kontroli	-	112,60	-	-	-	-	-	865 605,77	-	865 718,37	- 2 415 718,37	- 1 550 000,00
- dochody całkowite	-	779,89	-	831246,98	-	-	-	- 9 990 539,50	-	10 822 566,37	73 944,02	10 896 510,39
30 czerwca 2015r.	3 507 063,40	- 937,49	-	1 131 326,98	513 714,68	143 089 286,85	60 905 278,22	- 12 913 098,22	9 990 539,50	206 223 173,92	906 299,18	207 129 473,10

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałów niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał rezerwowy - opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2014r.	3 442 016,40	577,08	1 170 846,00	1 540 942,07	-	95 932 499,54	59 214 056,22	5 708 710,25	13 640 878,42	180 650 525,98	5 169 650,42	185 820 176,40
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	13 640 878,42	- 13 640 878,42	-	-	-
- podział wyniku	-	-	-	-	513 714,68	31 079 787,36	-	- 31 593 502,04	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-	- 4 208 476,08	-	- 4 208 476,08	-	- 4 208 476,08
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	65 047,00	-	- 1 170 846,00	-	-	1 170 846,00	1 691 222,00	-	-	1 756 269,00	-	1 756 269,00
- zmiana metody konsolidacji	-	-	-	-	-	-	-	- 3 651,33	-	- 3 651,33	-	- 3 651,33
- rozliczenie zwiększenia kontroli	-	-	-	-	-	-	-	3 055 935,03	-	3 055 935,03	- 3 055 935,03	-
- dochody całkowite	-	- 2 407,06	-	- 1 240 862,07	-	-	-	- 19 790 133,81	-	18 546 864,68	1 134 358,14	19 681 222,82
31 GRUDNIA 2014r.	3 507 063,40	-1 829,98	-	300 080,00	513 714,68	128 183 132,90	60 905 278,22	- 13 400 105,75	19 790 133,81	199 797 467,28	3 248 073,53	203 045 540,81

Sporz.

Krystyna Kobylińska

Leszek Marek Gołąbicki

Sławomir Kiszycki

Marcin Piotr Drobek

Jan Piotrowski

Główna Księgowa

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Bielsk Podlaski 26-08-2015

Grupa UNIBEP
Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej										Razem	Kapitał udziałów niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane						
			Kapitał rezerwowy - opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto				
01 STYCZNIA 2014r.	3 442 016,40	577,08	1 170 846,00	1 540 942,07	-	95 932 499,54	59 214 056,22	5 708 710,25	13 640 878,42	13 640 878,42	180 650 525,98	5 169 650,42	185 820 176,40
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	-	13 640 878,42	-13 640 878,42	-	-	-
- podział wyniku	-	-	-	-	513 714,68	31 079 787,36	-	-31 593 502,04	-	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	65 047,00	-	-1 170 846,00	-	-	1 170 846,00	1 691 222,00	-	-	-	1 756 269,00	-	1 756 269,00
- zmiana metody konsolidacji	-	-	-	-	-	-	-	-	-3 651,33	-	-3 651,33	-	-3 651,33
- dochody całkowite	-	-9,65	-	-650 025,06	-	-	-	-	-	7 263 396,88	6 613 362,17	422 435,85	7 035 798,02
30 CZERWCA 2014r.	3 507 063,40	567,43	-	890 917,01	513 714,68	128 183 132,90	60 905 278,22	-16 456 040,78	7 263 396,88	7 263 396,88	184 808 029,74	5 592 086,27	190 400 116,01

Sporz.

Krystyna Kobylńska

Leszek Marek Gołąbiecki

Zarząd UNIBEP S.A.

Sławomir Kiszycki

Marcin Piotr Drobek

Jan Piotrowski

Główna Księgowa

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Bielsk Podlaski 26-08-2015

SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2015	30-06-2014
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	13 682 646,42	11 123 251,65
II. Korekty razem	-59 499 461,39	-13 360 694,02
1. Amortyzacja	3 638 099,51	3 401 767,93
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-355 151,90	-171 383,53
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 127 265,08	1 091 219,89
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-4 524 460,64	-1 804 496,87
5. Zmiana stanu rezerw	9 531 693,04	2 953 712,23
6. Zmiana stanu zapasów	-19 304 941,03	88 817,69
7. Zmiana stanu należności	-71 733 569,90	-55 461 160,74
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	27 657 576,34	34 219 485,77
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7 875 375,72	7 793 298,81
10. Inne korekty	328 473,52	-87 201,89
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-13 739 821,13	-5 384 753,31
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-45 816 814,97	-2 237 442,37
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-1 296 702,05	-1 485 001,52
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	2 750 988,25	155 688,28
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	9 900,00	1 000,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów finansowych (w tym dopłaty do kapitału)	-2 530 000,00	-2 683 800,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	835 723,62	838 774,13
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-5 097 940,00	-1 190 764,27
Pozostałe (w tym realizacja kontraktów terminowych)	2 566 985,55	1 398 928,22
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 761 044,63	-2 965 175,16
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	30 000 000,00	28 955 408,94
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	-22 806 789,00	-19 063 359,18
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 308 849,70	-963 984,94
Zapłacone odsetki	-2 482 992,31	-2 208 594,67
Pozostałe		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 401 368,99	6 719 470,15
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-45 176 490,61	1 516 852,62
w tym:		
- różnice kursowe	122 106,88	-163 796,55
Środki pieniężne na początek okresu	126 305 539,84	90 878 910,97
Środki pieniężne na koniec okresu	81 129 049,23	92 395 763,59
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	8 618 943,19	-

Sporz.

Krystyna Kobylińska

Główna Księgowa

Leszek Marek Gołąbiewski

Prezes Zarządu

Zarząd UNIBEP S.A.

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek

Członek Zarządu

Jan Piotrowski

Członek Zarządu

Bielsk Podlaski 26-08-2015

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 30.06.2015 r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment S.A., StrojIMP Sp. z o.o., Unex Construction Sp. z o.o., Seljedalen AS, Monday Palacza Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o. S.K., Wola House Sp. z o.o., UDM Sp. z o.o., UDM 2 Sp. z o.o., LYKKE Sp. z o.o., LYKKE UDM Sp. z o.o. S.K.A, UNIGO Sp. z o.o., Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. S.K., UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Junimex Development 7 Sp. z o.o., Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K., G81 UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A, GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A, UNIBALATON Sp. z o.o., UNIBALATON UDM Sp. z o.o. S.K.A, KONDRATOWICZA UDM Sp. z o.o. S.K.A, HEVELIA UDM Sp. z o.o. S.K.A, Szczęśliwicka Sp. z o.o., Smart City Sp. z o.o. S.K..

Schemat składu Grupy UNIBEP zamieszczono poniżej.

Zmiany w strukturze Grupy UNIBEP w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione zostały w pkt. 5.1. Sprawozdania Zarządu UNIBEP S.A. z działalności Grupy..

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

Skrócone sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2014 do 30 czerwca 2014 a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym dane za okres od 01 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.

Zarówno UNIBEP S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okresy wskazane powyżej.

Skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania:

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

Skład Zarządu został poszerzony 10 lutego 2015 roku – Rada Nadzorcza powołała na członka Zarządu Pana Jana Piotrowskiego,

Skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania:

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

Biegli Rewidenci

PKF Consult Sp. z o.o.
ul. Orzycka 6 lok. 1B
02-695 Warszawa

Znaczący akcjonariusze jednostki dominującej

Skład akcjonariatu przedstawia poniższa tabela*:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszko	9 000 000	25,66%	9 000 000	25,66%
Beata Maria Skowrońska	5 795 000	16,52%	5 795 000	16,52%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	14,26%	5 000 000	14,26%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75%	3 418 920	9,75%
ING PTE S.A.	2 142 359	6,11%	2 142 359	6,11%
Free float	9 714 355	27,70%	9 714 355	27,70%
RAZEM	35 070 634	100,00%	35 070 634	100,00%

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

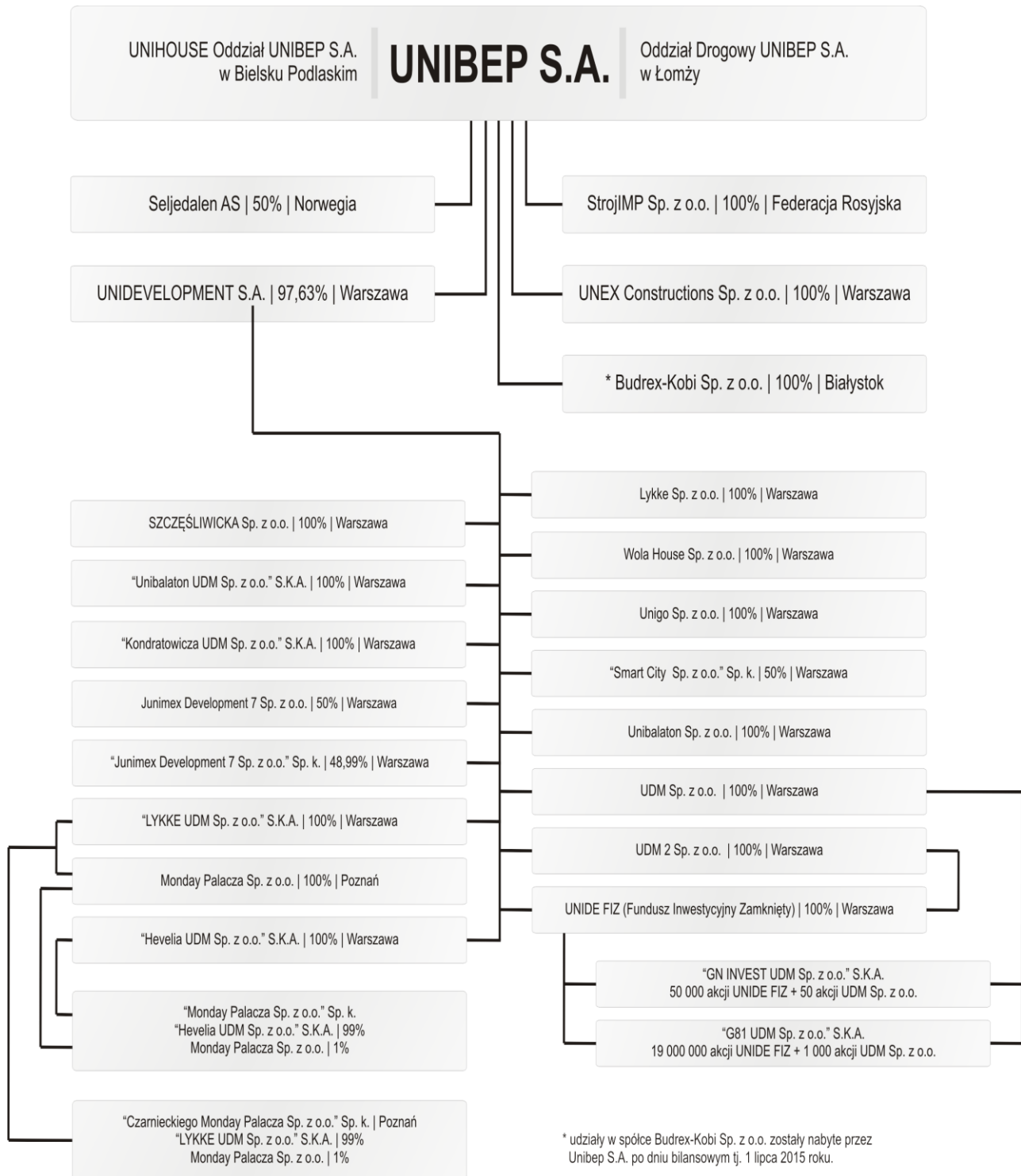
SPÓŁKI POWIĄZANE:

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	60 555 486,00	97,63%	97,63%
StrojIMP Sp. z o.o.	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 724,20	100%	100%
Unex Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10-09-2013	7 986,00	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	10 000,00	97,63%	97,63%
Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	4 494 000,00	97,63%	97,63%
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	25 000,00	48,82%	48,82%
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	48,81% ^{*)**}	48,81%
Wola House Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-04-2012	1 694 169,00	97,63%	97,63%
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	53 583 300,00	97,63%	97,63%
LYKKE Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 398 210,00	97,63%	97,63%
Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	6 670 000,00	97,63% ^{*)}	97,63%
UNIGO Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-10-2012	5 000,00	97,63%	97,63%
Unide Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	39 278 550,50	97,63%	97,63%
GN Invest UDM Sp. z o.o. S.K.A. /dawniej GN Invest Sp. z o.o./	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18-05-2010	24 599 102,00	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A./dawniej G81 Sp. z o.o./	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	26 848 899,00	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-08-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	6 660 000,00	97,63%	97,63%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	4 484 000,00	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04-02-2014	50 000,00	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. S.K.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-06-2015	980 000,00	48,82% ^{*)}	48,82%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki, w przypadku Spółki „Junimex Development 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. Komandytowa uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

Graficzna prezentacja Grupy Kapitałowej



Oświadczenie Zarządu

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn.zm.). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku oraz dane porównawcze.

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

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 281 z dnia 14 kwietnia 2015 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

2. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

2.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2015 roku.

Porównawcze dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2014 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2015 roku:

- Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF,
- Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF,
- Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: składki pracownicze”.

W 2015 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2015r.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Grupy ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy winno być czytane łącznie ze skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co skonsolidowane sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 30 czerwca 2015 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz łącznie ze sprawozdaniami finansowymi: jednostkowym i skonsolidowanym za 2014 rok.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

- a) MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 24 lutego 2014 r.) – obowiązujący z odniesieniem do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument 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.

- b) „Poprawki do MSSF (2012-2014) – zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2016 r.
- c) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczone – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „saldo pozycji odroczone”.

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone” wykazywane w ramach aktywów są określane jako „saldo debetowe pozycji odroczone”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczone”.

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczone” odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

- d) MSSF 15 „Przychody z umów z kontrahentami” - – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

- e) Poprawka do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 41 „Rolnictwo” – Rośliny produkcyjne – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Zmiana wnosi, aby rośliny produkcyjne, obecnie w zakresie standardu MSR 41 Rolnictwo, ujmowane były w oparciu o zapisy MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, tj. przy zastosowaniu modelu ceny nabycia (kosztu wytworzenia) bądź modelu opartego na wartości przeszacowanej. Zgodnie z MSR 41 wszelkie aktywa biologiczne wykorzystywane w działalności rolniczej wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o szacunkowe koszty związane ze sprzedażą.

- f) Poprawka do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Wartości niematerialne”: Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych) – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacja powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykaze, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

- g) Poprawka do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”: Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3.

MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (jak również inne MSSF nie stojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości.

- h) Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,

Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

- i) Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,

Zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji. Wprowadzają także wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych.

- j) Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych.

- k) Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku - opóźniony,

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

Według szacunków Grupy, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na koniec okresu sprawozdawczego.

2.2. PODSTAWA SPORZĄDZANIA SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2014 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2014 rok.

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

2.3. ZASADY KONSOLIDACJI

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

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

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

Transakcje wymiany udziałów pomiędzy jednostkami pod wspólną kontrolą, 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 i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

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

2.4. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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

1. OOO StrojIMP z siedzibą w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008, a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana, jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. posiada 100% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. UNIDEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30 kwietnia 2013r. została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437. W posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą znajduje się 97,63% akcji tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
3. UNEX CONSTRUCTION Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.) 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. objęła 04 lipca 2011. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie. Właścicielami akcji spółki są: UNIDE FIZ - 50 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 50 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000439883, REGON 015732154, NIP 5222732982. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Właścicielami akcji spółki są: UNIDE FIZ - 19 000 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 1 000 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000438708, REGON 200452552, NIP 5432179652. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. S.K., NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Na dzień sprawozdawczy właścicielem 99.99% wkładu jest HEVELIA UDM Sp. z o.o. S.K.A w wyniku objęcia przez Unidevelopment S.A. 100 % udziałów w podwyższonym do 4 484 000,00 kapitale tej Spółki w zamian za akcje Monday Palacza Sp. z o.o. S.K. i 0,01% wkładu Monday Palacza Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% HEVELIA UDM Sp. z o.o. S.K.A i 1% Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
7. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. KRS 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422, Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki (200 udziałów o łącznej wysokości 10.000 zł) jest Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. KRS0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Data przejęcia współkontroli przez Unidevelopment S.A. 09 września 2011. Unidevelopment S.A. posiada 50% udziałów. Spółka konsolidowana 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 S.A. 09 września 2011. W roku 2012 Unidevelopment S.A. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział w zyskach/stratach Spółki 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 S.A. 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 S.A. 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 S.A. 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. KRS0000428046, NIP 5213634406, REGON 146233053. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,90% udziałów Unidevelopment S.A.. objęła 28 czerwca 2012 roku wnosząc aport w postaci nieruchomości. W dniu 15.01.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
14. Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. S.K. (dawniej Czarnieckiego Sp. z o.o.) KRS 0000562385, NIP 5213637356, REGON 146316030. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Spółka zarejestrowana w KRS 27 września 2012r. 99% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. W dniu 23 kwietnia 2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. W 23 marca 2015 roku 100% właścicielem Spółki została LYKKE UDM Sp. z o.o. S.K.A. w związku z objęciem przez Unidevelopment S.A. podwyższonego kapitału w tej

- Spółce, w zamian za udziały posiadane przez Unidevelopment w Czarnieckiego Sp. z o.o. W dniu 20 kwietnia 2015 roku LYKKE UDM Sp. z o.o. S.K.A. sprzedała 1 udział w spółce Czarnieckiego Sp. z o.o. do Monday Palacza Sp. z o.o. W dniu 11 czerwca zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda przekształcenie spółki Czarnieckiego Sp. z o.o. w Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.A.. Wszyscy współnicy Czarnieckiego Sp. z o.o. uczestniczyli w przekształceniu a tym samym nie zostały dokonane żadne zwroty wpłat dla współników. Na dzień sprawozdawczy udział w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% - LYKKE UDM Sp. z o.o. S.K.A. i 1% Monday Palacza Sp. z o.o.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. UNIGO Sp. z o.o. KRS0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 30 października 2012r. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 16. HEVELIA UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479378, Regon 146903861, NIP 5213656425, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 października 2013r, 100% akcji, tj. 4 484 000 akcji o wartości 4 484 000 zł posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 17. KONDRATOWICZA UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479383, Regon 146903915, NIP 5213656419, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 18. LYKKE UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479375, Regon 146903855, NIP 5213656454, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 października 2013r. W dniu 23 marca 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 50 000 zł do kwoty 711 081 zł, to jest o kwotę 661 081 zł, poprzez emisję 661 081 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 1 zł i łącznej wartości 661 081 zł. Akcje serii B zostały przeznaczone do objęcia przez jedynego Akcjonariusza Unidevelopment S.A. w zamian za wkład niepieniężny (aport) w postaci 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5 000 zł w Spółce Czarnieckiego Sp. z o.o. Wartość godziwa aportu stanowi 6 610 810 zł, z tym, że kwota odpowiadająca wartości podwyższonego kapitału zakładowego została przekazana na kapitał zakładowy, a nadwyżka kapitał zapasowy Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w KRS w dniu 13.04.2015 r. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 19. UNIBALATON UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479328, Regon 146903967, NIP 5213656448, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 października 2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 20. UNIBALATON Sp. z o.o. KRS 0000481994, Regon 146931159, NIP 5213658074, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 23 października 2013r, 100% udziałów, o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 21. SELJEDALEN AS nr.org. 912 118 169 z siedzibą w Trondheim w Norwegii została nabyta 10.09.2013r. W posiadaniu UNIBEP S.A. jest 50% udziałów. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
 22. SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. KRS 0000500220, Regon 147129636, NIP 5213667529, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 marca 2014r, 100% udziałów, o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 23. Smart City Sp. z o.o. S.K. KRS 0000528806, Regon 147491946, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 27.10.2014r, W dniu 9 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy zarejestrował Unidevelopment S.A. jako Komandytariusza w tej Spółce. Umówiony wkład Unidevelopment S.A. do Spółki „Smart City Sp. z o.o.” Sp. k. wynosi 14 500 000 zł. Na dzień 30.06.2015 r. wkład wniesiony przez Unidevelopment S.A. do „Smart City Sp. z o.o.” Sp. k. wynosi 980 000 zł. Umówiony wkład drugiego Komandytariusza, tj. ChallengeEgteenSp. z o.o. stanowi 46 091 000 zł. Wkład ten został, w całości wniesiony, 1000 zł jako wkład pieniężny i 46 090 000 zł jako wkład niepieniężny. Udział Unidevelopment S.A. w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
 24. W strukturze Grupy UNIBEP funkcjonuje fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych – UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Fundusz został zarejestrowany w dniu 09 sierpnia 2012r. w Sądzie Okręgowym w Warszawie w pod numerem RFI 781. Fundusz jest zarządzany przez SATURN Fund TFI S.A. z siedzibą w Warszawie. Fundusz został utworzony na czas nieokreślony. Celem inwestycyjnym funduszu jest wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat. Inwestorami w funduszu są: Unidevelopment S.A. i UDM2 Sp. z o.o.

2.5. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

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

2.6. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

Informacja dotycząca sezonowości działalności lub cykliczności działalności zostały omówione w punkcie 4.2.4. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2015.

2.7. 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 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 odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących wartości: cenie 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 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 i innych towarów na potrzeby działalności deweloperskiej, ustalony jest na podstawie średniej ważonej. Natomiast zakupione towary dla działalności deweloperskiej 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 23.

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 wymienialne, 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 niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane 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 HANDLOWE

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 walut 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 zalicza 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 rezerwowi 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 rezerwowi 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.

INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego,
- zobowiązania wekslowe,
- zobowiązania z tytułu obligacji,
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez dochody całkowite,
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, akcji,
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami,

- pozostałe zobowiązania finansowe.

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

Grupa jest zobowiązana do udzielenia gwarancji na swoje usługi budowlane.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne ujmowane są 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 niezafakturowanych 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.

Rezerwy na premie obejmują: premie menadżerskie dla kluczowego kierownictwa za wynik roczny oddziałów, premie dla Zarządu za wynik skonsolidowany, premie miesięczne, premie za zadania rzeczowe, nagrody roczne, premie obiektowe.

Rezerwy na premie obiektowe tworzy się po spełnieniu warunków dotyczących przyznania premii.

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,
- odsetki od należności wekslowych.

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 rozpoczęcia 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 stosownej 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 – budownictwo modułowe 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 ujemowane są w wartości godziwej otrzymanych lub należnych zapłat po pomniejszeniu o rabaty, opusty, VAT i inne podatki związane ze sprzedażą. Przychody ze sprzedaży towarów ujemowane 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 ujemowane są narastająco, w odniesieniu do głównej kwoty należnej według efektywnej stopy procentowej.

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW 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 Spółek

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 przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” ujmuje 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 trwale 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 przejściu 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 zależnej.

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 Spółek oraz kancelarie zewnętrzne wraz z Zarządem Spółek dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmują decyzje o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w księgach Spółek Grupy 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 ujmuje się wartość 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 strat.

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 zatwierdzone przez Zarządy Spółek. W przypadku rozpoznanej straty na kontrakcie jest ona niezwłocznie ujmowana w księgach.

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.

2.8. 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 skróconego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym skonsolidowanym skróconym 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 RUB zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 30 czerwca 2015 roku - 0,0676 PLN/RUB, 31 grudnia 2014 roku – 0,0602 PLN/RUB;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku – 0,0649 PLN/RUB oraz w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku – 0,0867 PLN/RUB
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

Dane finansowe w NOK zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 30 czerwca 2015 roku - 0,4775 PLN/NOK, 31 grudnia 2014 roku – 0,4735 PLN/NOK
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku – 0,4790 PLN/NOK oraz w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku - 0,5001 PLN/NOK

- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką - 0,4940 PLN/NOK.

3. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EUR

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2015		31-12-2014		30-06-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	169 259 932,89	40 353 789,07	172 280 907,54	40 419 704,75	153 591 157,86	36 912 965,43
Aktywa obrotowe	557 478 286,21	132 910 138,81	494 352 808,75	115 982 640,53	469 658 930,21	112 874 361,37
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	9 900,00	2 322,69	-	-
Aktywa razem	726 738 219,10	173 263 927,88	666 643 616,29	156 404 667,97	623 250 088,07	149 787 326,80
Kapitał własny	207 129 473,10	49 382 384,39	203 045 540,81	47 637 552,69	190 400 116,01	45 759 358,80
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	519 608 746,00	123 881 543,49	463 598 075,48	108 767 115,29	432 849 972,06	104 027 968,00
Pasywa razem	726 738 219,10	173 263 927,88	666 643 616,29	156 404 667,97	623 250 088,07	149 787 326,80

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2015 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1944 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2014 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2623 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2014 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1609 PLN/EUR.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Za okres od 01-01-2015 do 30-06-2015		Za okres od 01-01-2014 do 30-06-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	569 597 107,55	137 780 195,82	457 473 206,99	109 485 259,19
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 190 322,30	1 255 490,26	4 434 148,60	1 061 207,30
Koszty sprzedanych produktów i usług	543 174 697,31	131 388 862,71	428 489 273,67	102 548 648,69
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	5 194 457,02	1 256 490,41	4 458 873,48	1 067 124,61
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	26 418 275,52	6 390 332,97	28 959 208,44	6 930 693,19
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 827 668,53	3 102 892,66	11 293 863,06	2 702 915,72
Zysk (strata) brutto	13 682 646,42	3 309 703,79	11 123 251,65	2 662 083,97
Zysk (strata) netto	10 064 483,52	2 434 504,13	7 685 833,24	1 839 420,17
Całkowite dochody ogółem	10 896 510,39	2 635 763,62	7 035 798,02	1 683 849,80

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2015 r. do 30.06.2015 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 4,1341 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2014 r. do 30.06.2014 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 4,1784 PLN/EUR.

3.3. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

WYSZCZEGÓLNIENIE	Za okres 01-01-2015 do 30-06-2015		Za okres 01-01-2014 do 30-06-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-45 816 814,97	-11 082 657,64	-2 237 442,37	-535 478,26
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-2 761 044,63	-667 870,79	-2 965 175,16	-709 643,68
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	3 401 368,99	822 759,24	6 719 470,15	1 608 144,30
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-45 176 490,61	-10 927 769,19	1 516 852,62	363 022,36
F. Środki pieniężne na początek okresu	126 305 539,84	29 633 188,62	90 878 910,97	21 913 317,65
G. Środki pieniężne na koniec okresu	81 129 049,23	19 342 229,93	92 395 763,59	22 205 715,97

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2015r.- 30.06.2015r., 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 4,1341 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2014 roku, tj. kurs 4,2623 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2015 roku, tj. kurs 4,1944 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2014r.-30.06.2014r., 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 4,1784 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2013 roku, tj. kurs 4,1472 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2014 roku, tj. kurs 4,1609 PLN/EUR.

<i>Sporz.</i>		<i>Zarząd UNIBEP S.A.</i>		
<i>Krystyna Kobylńska</i>	<i>Leszek Marek Gołąbiecki</i>	<i>Sławomir Kiszycki</i>	<i>Marcin Piotr Drobek</i>	<i>Jan Piotrowski</i>
<i>Główna Księgowa</i>	<i>Prezes Zarządu</i>	<i>Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Członek Zarządu</i>	<i>Członek Zarządu</i>

Bielsk Podlaski 26-08-2015

4. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2015	31-12-2014
Środki trwałe	65 473 092,73	64 786 912,38
- grunty	2 745 766,47	2 755 232,37
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	34 740 405,70	35 944 633,28
- urządzenia techniczne i maszyny	21 049 264,05	18 678 924,99
- środki transportu	4 963 460,87	5 183 167,56
- inne środki trwałe	1 974 195,64	2 224 954,18
Środki trwałe w budowie	97 931,42	195 662,40
RAZEM	65 571 024,15	64 982 574,78

WYSZCZEGÓLNIENIE	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2015 r.	2 788 363,02	43 344 129,50	34 684 115,43	14 019 895,85	4 466 064,93	195 662,40	99 498 231,13
Zwiększenia(z tytułu)	-	179 977,39	4 353 716,71	790 141,18	103 683,18	176 826,41	5 604 344,87
- zakup	-	-	209 882,51	-	103 683,18	176 826,41	490 392,10
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	179 977,39	94 580,00	-	-	-	274 557,39
- leasing	-	-	4 049 254,20	790 141,18	-	-	4 839 395,38
- inne przyjęcia	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	1 395 311,20	1 083 270,46	627 655,94	64 850,32	274 557,39	3 445 645,31
- sprzedaż	-	1 395 311,20	888 704,20	114 937,41	40 817,54	-	2 439 770,35
- likwidacja i inne	-	-	194 566,26	512 718,53	24 032,78	-	731 317,57
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	274 557,39	274 557,39
WARTOŚĆ BRUTTO 30.06.2015 r.	2 788 363,02	42 128 795,69	37 954 561,68	14 182 381,09	4 504 897,79	97 931,42	101 656 930,69
UMORZENIE 01.01.2015 r.	33 130,65	7 399 496,22	15 959 760,44	8 826 269,29	2 241 110,75	-	34 459 767,35
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	9 465,90	684 266,56	1 575 320,50	815 661,25	350 868,07	-	3 435 582,28
- amortyzacja bieżąca	9 465,90	684 266,56	1 575 320,50	815 661,25	350 868,07	-	3 435 582,28
Zmniejszenia:	-	695 372,79	662 900,31	427 670,32	61 276,67	-	1 847 220,09
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	695 372,79	662 900,31	427 670,32	61 276,67	-	1 847 220,09
UMORZENIE 30.06.2015 r.	42 596,55	7 388 389,99	16 872 180,63	9 214 260,22	2 530 702,15	-	36 048 129,54
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2015 r.	2 755 232,37	35 944 633,28	18 724 354,99	5 193 626,56	2 224 954,18	195 662,40	65 038 463,78
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2015 r.	-	-	45 430,00	10 459,00	-	-	55 889,00
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	12 313,00	5 799,00	-	-	18 112,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 30.06.2015 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2015 r.	2 755 232,37	35 944 633,28	18 678 924,99	5 183 167,56	2 224 954,18	195 662,40	64 982 574,78
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 30.06.2015 r.	2 745 766,47	34 740 405,70	21 049 264,05	4 963 460,87	1 974 195,64	97 931,42	65 571 024,15

WYSZCZEGÓLNIENIE	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2014 r.	2 693 810,48	42 522 086,70	33 703 395,28	13 119 776,84	3 151 092,63	504 126,49	95 694 288,42
Zwiększenia(z tytułu)	94 552,54	962 642,80	1 843 297,75	1 748 007,64	1 480 196,60	1 167 748,05	7 296 445,38
- Zakup	-	100 885,60	533 179,55	220 210,00	1 030 819,49	1 167 748,05	3 052 842,69
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	406 046,39	380 570,51	-	449 037,63	-	1 235 654,53
- leasing	-	-	929 547,69	1 527 797,64	339,48	-	2 457 684,81
- inne przyjęcia	94 552,54	455 710,81	-	-	-	-	550 263,35
Zmniejszenia	-	140 600,00	862 577,60	847 888,63	165 224,30	1 476 212,14	3 492 502,67
- sprzedaż	-	-	64 361,60	527 883,38	141 633,34	-	733 878,32
- likwidacja i inne	-	140 600,00	798 216,00	320 005,25	23 590,96	240 557,61	1 522 969,82
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	1 235 654,53	1 235 654,53
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2014 r.	2 788 363,02	43 344 129,50	34 684 115,43	14 019 895,85	4 466 064,93	195 662,40	99 498 231,13
UMORZENIE 01.01.2014 r.	14 198,85	6 077 052,41	13 802 986,86	7 795 729,10	1 947 404,50	-	29 637 371,72
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	18 931,80	1 366 967,65	2 937 609,82	1 673 088,39	448 656,22	-	6 445 253,88
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 366 967,65	2 937 609,82	1 673 088,39	448 656,22	-	6 445 253,88
Zmniejszenia:	-	44 523,84	780 836,24	642 548,20	154 949,97	-	1 622 858,25
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	44 523,84	780 836,24	642 548,20	154 949,97	-	1 622 858,25
UMORZENIE 31.12.2014r.	33 130,65	7 399 496,22	15 959 760,44	8 826 269,29	2 241 110,75	-	34 459 767,35
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2014 r.	2 679 611,63	36 445 034,29	19 900 408,42	5 324 047,74	1 203 688,13	504 126,49	66 056 916,70
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2014	-	-	45 430,00	10 459,00	-	-	55 889,00
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2014	-	-	45 430,00	10 459,00	-	-	55 889,00
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2014 r.	2 679 611,63	36 445 034,29	19 854 978,42	5 313 588,74	1 203 688,13	504 126,49	66 001 027,70
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2014 r.	2 755 232,37	35 944 633,28	18 678 924,99	5 183 167,56	2 224 954,18	195 662,40	64 982 574,78

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów na 30-06-2015 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 55 991 032,06 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 32 767 202,00 zł. Na dzień 30-06-2015r. wykorzystanie kredytów wynosiło 6 715 285,39 zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 40 079 709,48 zł.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów na 30-06-2014 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 56 399 142,69 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 32 616 452,00 zł. Na dzień 30-06-2014r. wykorzystanie kredytów wynosiło 13 462 700,61 zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 41 844 356,80zł.

4.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

Koszty zakończonych prac rozwojowych	292 833,85	144 164,98
Wartość firmy	5 645 325,99	5 645 510,98
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	499 130,50	507 263,94
- oprogramowanie komputerowe	236 422,26	232 699,43
- inne wartości niematerialne w tym licencje	262 708,24	274 564,51
WN w budowie	784 170,05	388 165,83
RAZEM	7 221 460,39	6 685 105,73

STAN NA DZIEŃ

	30-06-2015	31-12-2014
Koszty zakończonych prac rozwojowych	292 833,85	144 164,98
Wartość firmy	5 645 325,99	5 645 510,98
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	499 130,50	507 263,94
- oprogramowanie komputerowe	236 422,26	232 699,43
- inne wartości niematerialne w tym licencje	262 708,24	274 564,51
WN w budowie	784 170,05	388 165,83
RAZEM	7 221 460,39	6 685 105,73

Wartość brutto na początek okresu

- w tym: WN w budowie

Zwiększenia

- zakup
- przyjęcia z WN w budowie
- zakup na WN w budowie
- inne zwiększenia

Zmniejszenia

- likwidacja
- przekazanie z WN w budowie
- inne korekty

Wartość brutto na koniec okresu

- w tym: WN w budowie

Umorzenie na początek okresu

Umorzenie za okres

Zwiększenia

- amortyzacja bieżąca

Zmniejszenia:

- amortyzacja zlikwidowanych WN

Umorzenie na koniec okresu

Wartość netto na koniec okresu

ZA OKRES

	01-01-2015 do 30-06-2015	01-01-2014 do 31-12-2014
Wartość brutto na początek okresu	8 291 656,96	8 458 308,72
- w tym: WN w budowie	388 165,83	-
Zwiększenia	1 132 604,55	809 371,57
- zakup	85 538,08	137 520,74
- przyjęcia z WN w budowie	185 325,79	141 842,50
- zakup na WN w budowie	727 001,54	354 993,19
- inne zwiększenia	134 739,14	175 015,14
Zmniejszenia	465 736,46	976 023,33
- likwidacja	-	834 180,83
- przekazanie z WN w budowie	185 325,79	141 842,50
- inne korekty	280 410,67	-
Wartość brutto na koniec okresu	8 958 525,05	8 291 656,96
- w tym: WN w budowie	784 170,05	388 165,83
Umorzenie na początek okresu	1 606 551,23	1 937 122,56
Umorzenie za okres	130 513,43	- 330 571,33
Zwiększenia	130 513,43	336 015,75
- amortyzacja bieżąca	130 513,43	336 015,75
Zmniejszenia:	-	666 587,08
- amortyzacja zlikwidowanych WN	-	666 587,08
Umorzenie na koniec okresu	1 737 064,66	1 606 551,23
Wartość netto na koniec okresu	7 221 460,39	6 685 105,73

4.3. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE

WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU

Zwiększenia:

Zmniejszenia:

- inne

WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC OKRESU

UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU

Umorzenie za okres

Zwiększenia:

- amortyzacja bieżąca

Zmniejszenia:

- inne

UMORZENIE NA KONIEC OKRESU

WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC OKRESU

ZA OKRES

	01-01-2015 do 30-06-2015	01-01-2014 do 31-12-2014
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU	2 984 128,95	2 984 128,95
Zwiększenia:	-	-
Zmniejszenia:	155 974,00	-
- inne	155 974,00	-
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC OKRESU	2 828 154,95	2 984 128,95
UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU	1 216 763,10	1 067 556,65
Umorzenie za okres	-30 679,19	149 206,45
Zwiększenia:	72 003,80	149 206,45
- amortyzacja bieżąca	72 003,80	149 206,45
Zmniejszenia:	102 682,99	-
- inne	102 682,99	-
UMORZENIE NA KONIEC OKRESU	1 186 083,91	1 216 763,10
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC OKRESU	1 642 071,04	1 767 365,85

4.4. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2015	31-12-2014
Materiały	9 417 102,88	11 443 635,66
Półprodukty i produkty w toku	34 599 181,35	8 455 354,81
Produkty gotowe	32 181 899,40	48 022 493,78
Towary	73 425 148,11	40 672 201,92
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	149 623 331,74	108 593 686,17
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	954 074,04	1 293 369,50
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	148 669 257,70	107 300 316,67

Wartość zapasów na 30.06.2015 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 30 993 785,39zł., a zobowiązanie z tytułu kredytu zabezpieczonego tymi hipotekami wynosiło 0,00zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło 150% kwoty kredytu, nie wyżej niż 49 716 900,00zł.

4.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2015	31-12-2014
Należności z tytułu dostaw i usług	198 463 525,29	122 873 204,43
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 486 476,36	9 062 271,08
Inne należności niefinansowe	2 809 897,77	2 493 553,45
Inne należności finansowe i inwestycyjne	1 022 704,79	521 471,23
Zaliczki udzielone na dostawy, w tym:	16 161 964,09	27 337 879,38
- na zakup towarów, materiałów i usług	16 161 964,09	27 337 879,38
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	225 944 568,30	162 288 379,57
Odpisy aktualizujące wartość należności	13 816 287,66	14 894 459,03
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	239 760 855,96	177 182 838,60

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2015	31-12-2014
a) do 1 miesiąca	91 588 196,89	47 809 069,86
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	60 576 059,85	38 884 488,19
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	767 734,28	1 486 038,22
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	4 283 044,68	980 703,51
e) powyżej 1 roku	742 458,59	392 397,87
f) należności przeterminowane (brutto)	54 300 139,84	48 166 282,99
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	212 257 634,13	137 718 980,64
g) odpisy aktualizujące wartość należności	13 794 108,84	14 845 776,21
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	198 463 525,29	122 873 204,43

Należności z tytułu dostaw i usług z reguły nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30-90-dniowy termin płatności.

Na 30 czerwca 2015 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 13 794 108,84 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. 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	
	30-06-2015	31-12-2014
a) do 1 miesiąca	19 817 174,34	14 603 746,01
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 165 120,44	2 541 844,20
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	5 756 550,68	2 160 620,20
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 119 059,23	3 703 309,97
e) powyżej 1 roku	22 442 235,15	25 156 762,61
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	54 300 139,84	48 166 282,99
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności	13 794 108,84	14 845 776,21
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	40 506 031,00	33 320 506,78

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 30-06-2015 r. od trzech kontrahentów należności przekroczyły 10% należności ogółem i wynosiły :
 - kontrahent 1. - 21,38%,
 - kontrahent 2. - 13,54%,
 - kontrahent 3. - 10,36%

stanu należności na ten dzień;

- na dzień bilansowy 31.12.2014 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 10, 31% stanu należności na ten dzień.

Koncentracja należności wykazana na 30.06.2015r. wynikała z ustalonych w umowach harmonogramów płatności (w części będących zapisami nie funkcjonującymi w innych umowach). Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, zgodnie z terminami wynikającymi z harmonogramów, kontrahent 1 dokonał 44,96% spłaty swojego zobowiązania, kontrahent 2 spłacił całość swojego zobowiązania, zaś kontrahent 3 opłacił 71,04% zobowiązania.

4.6. ODPISY AKTUALIZUJĄCE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA OKRES	
	01-01-2015 do 30-06-2015	01-01-2014 do 31-12-2014
Stan na początek okresu	17 887 099,62	12 126 708,52
- środki trwałe	55 889,00	55 889,00
- zapasy	1 293 369,50	1 263 506,78
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 894 459,03	9 347 330,65
- pożyczki	385 900,00	202 500,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 257 482,09	1 257 482,09
a) zwiększenia (z tytułu)	1 030 428,38	7 108 970,97
- środki trwałe	-	-
- zapasy	-	962 759,04
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	323 811,09	5 962 811,93
- pożyczki	-	183 400,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	706 617,29	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	1 819 904,12	1 348 579,87
- środki trwałe	18 112,00	-
- zapasy	339 295,46	932 896,32
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 401 982,46	415 683,55
- pożyczki	-	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	60 514,20	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM	17 097 623,88	17 887 099,62
- środki trwałe	37 777,00	55 889,00
- zapasy	954 074,04	1 293 369,50
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13 816 287,66	14 894 459,03
- pożyczki	385 900,00	385 900,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 903 585,18	1 257 482,09

4.7. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut, Grupa zawiera walutowe kontrakty terminowe typu forward. Spółki Grupy od 2013 roku rozliczają instrumenty zabezpieczające zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń. Na dzień 30-06-2015 wartość wyceny forwardów wykazana w aktywach finansowych wyniosła 2 915 171,02 zł.

4.8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2015 do 30-06-2015	01-01-2014 do 30-06-2014
Środki pieniężne w banku i kasie w tym:	81 251 156,11	92 231 967,04
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	-122 106,88	163 796,55
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
RAZEM	81 129 049,23	92 395 763,59

4.9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:

- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów
- ubezpieczenia OC, ubezpieczenie mienia
- certyfikaty
- pozostałe

b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:

- prowizje-emisja obligacji

RAZEM

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2015	31-12-2014
	1 513 310,70	1 269 071,01
	1 190 014,92	1 206 833,27
	46 216,20	-
	221 479,75	-
	55 599,87	62 237,74
	73 888,68	145 982,21
	73 888,68	145 982,21
RAZEM	1 587 199,38	1 415 053,22

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:

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

b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:

- prowizje-emisja obligacji

c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:

- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym

RAZEM

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2015	31-12-2014
	1 978 643,76	1 670 046,86
	537 600,97	443 730,95
	471 024,14	275 665,43
	17 843,73	37 287,35
	214 686,50	198 976,61
	129 964,67	330 702,85
	15 125,34	145 534,65
	592 398,41	238 149,02
	121 148,94	128 416,79
	121 148,94	128 416,79
	6 553 875,90	5 601 049,91
	6 553 875,90	5 601 049,91
RAZEM	8 653 668,60	7 399 513,56

WYSZCZEGÓLNIENIE

DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

- prawo wieczystego użytkowania
- odsetki wekslowe

KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

- prawo wieczystego użytkowania
- zaliczki otrzymane na działalność developerską
- odsetki wekslowe

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2015	31-12-2014
	471 206,71	727 616,94
	206 878,37	391 485,84
	264 328,34	336 131,10
	16 954 844,81	7 389 479,81
	141 408,12	55 168,92
	16 669 101,85	7 190 488,07
	144 334,84	143 822,82

4.10. POŻYCZKI UDZIELONE

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 30.06.2015
Galeria OPOCZNO Sp. z o.o.	21.08.2009	300 000,00	WIBOR 1M+ marża	31.10.2011	0,00 zł
Galeria KUTNO Sp. z o.o.	14.03.2011	1 500 000,00	WIBOR 3M+ marża	30.06.2013	0,00 zł
Portus Investment Sp. z o.o.	08.11.2011	1 500 000,00	WIBOR 1M+ marża	11.01.2016	1 465 080,11 zł
Seljedalen AS	09.03.2015	1 241 500,00	NIBOR 6M + marża	08.03.2017	1 254 098,09 zł
Niczyporuk Aleksander	18.03.2014	50 000,00	WIBOR 1M+ marża	30.06.2014	50 000,00 zł
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	02.09.2013	3 900 000,00	WIBOR 1M+ marża	30.09.2015	3 580 000,00 zł
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	pożyczki udzielane od 15.05.2014 do 19.11.2014	2 859 352,00	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017 dla wszystkich pożyczek	3 022 544,45 zł
Junimex Development 7 Sp. z o.o. Sp. Komandytowa	pożyczki udzielane od 26.03.2013 do 29.06.2015	10 961 693,35	WIBOR 1M+ marża	01.05.2018 dla wszystkich pożyczek	12 894 212,09 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary SK	24.11.2014	65 000,00	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	67 503,14 zł
Monday Development S.A.	29.12.2014	330 000,00	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	340 661,56 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o.	13.03.2015	30 000,00	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	30 423,95 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 S.K.A.	pożyczki udzielane od 17.02.2015 do 01.04.2015	3 040 000,00	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	3 174 986,58 zł
Razem					25 879 509,97 zł

W 2015 roku nie tworzono odpisu aktualizującego pożyczki, natomiast w 2014 roku utworzono odpis aktualizujący w kwocie 183 400,00 zł dotyczący pożyczki udzielonej Galerii KUTNO Sp. z o.o. Odpisy aktualizujące w kwocie 385 900,00 dotyczą pożyczek udzielonych Galerii KUTNO Sp. z o.o. oraz Galerii Opoczno Sp. z o.o..

4.11. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

DŁUGOTERMINOWE

- zobowiązania z tytułu kredytów
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego
- zobowiązania z tytułu obligacji
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik

KRÓTKOTERMINOWE

- zobowiązania z tytułu kredytów
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego
- zobowiązania z tytułu obligacji
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik

RAZEM

STAN NA DZIEŃ	
30-06-2015	31-12-2014
57 480 365,91	37 956 538,14
1 288 772,92	3 285 827,60
5 775 639,12	2 997 564,74
50 382 252,13	31 378 323,50
33 701,74	294 822,30
18 789 204,83	27 840 079,55
5 426 512,47	15 333 567,91
2 184 714,21	1 479 670,83
11 013 965,77	11 026 840,81
164 012,38	-
76 269 570,74	65 796 617,69

Jednostki Grupy mają podpisaną umowę kredytową w EUR. Na 30.06.2015r. niespłacona kwota tego kredytu wynosiła 750 000,00 EUR.

4.12. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZATEK OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

a) zwiększenia (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

b) wykorzystanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

STAN NA DZIEŃ	
30-06-2015	31-12-2014
958 633,00	739 667,00
891 835,00	691 050,00
66 798,00	48 617,00
59 606,00	218 966,00
54 788,50	200 785,00
4 817,50	18 181,00
-	-
-	-
-	-
1 018 239,00	958 633,00
946 623,50	891 835,00
71 615,50	66 798,00

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU

- odpawy emerytalne
- odpawy rentowe
- a) zwiększenia (z tytułu)**

- odpawy emerytalne
- odpawy rentowe
- b) wykorzystanie (z tytułu)**

- odpawy emerytalne
- odpawy rentowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odpawy emerytalne
- odpawy rentowe

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2015	31-12-2014
	116 804,00	35 893,00
- odpawy emerytalne	104 999,00	26 242,00
- odpawy rentowe	11 805,00	9 651,00
a) zwiększenia (z tytułu)	43 870,34	162 733,75
- odpawy emerytalne	42 966,85	160 579,75
- odpawy rentowe	903,49	2 154,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	82 224,62	81 822,75
- odpawy emerytalne	81 846,62	81 822,75
- odpawy rentowe	378,00	-
	78 449,72	116 804,00
- odpawy emerytalne	66 119,23	104 999,00
- odpawy rentowe	12 330,49	11 805,00

WYSZCZEGÓLNIENIE

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU

- świadczenia pracownicze
- naprawy gwarancyjne
- koszty podwykonawców
- zobowiązania
- koszty pozostałe
- a) zwiększenia (z tytułu)**

- świadczenia pracownicze
- naprawy gwarancyjne
- koszty podwykonawców
- zobowiązania
- koszty pozostałe
- b) wykorzystanie (z tytułu)**

- świadczenia pracownicze
- naprawy gwarancyjne
- koszty podwykonawców
- zobowiązania
- koszty pozostałe

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU

- świadczenia pracownicze
- naprawy gwarancyjne
- koszty podwykonawców
- zobowiązania
- koszty pozostałe

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2015	31-12-2014
	70 929 448,31	48 684 344,74
- świadczenia pracownicze	10 501 092,35	4 832 814,29
- naprawy gwarancyjne	16 217 421,48	12 785 425,78
- koszty podwykonawców	40 837 115,51	29 460 991,54
- zobowiązania	3 043 818,97	1 279 685,13
- koszty pozostałe	330 000,00	325 428,00
a) zwiększenia (z tytułu)	115 220 852,44	267 820 726,91
- świadczenia pracownicze	5 469 030,15	16 411 230,42
- naprawy gwarancyjne	3 821 487,18	5 292 840,46
- koszty podwykonawców	105 716 655,38	243 585 522,18
- zobowiązania	-	1 824 133,85
- koszty pozostałe	213 679,73	707 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	105 515 428,12	245 575 623,34
- świadczenia pracownicze	9 614 455,33	10 742 952,36
- naprawy gwarancyjne	794 399,60	1 860 844,76
- koszty podwykonawców	93 747 601,24	232 209 398,21
- zobowiązania	1 055 000,00	60 000,01
- koszty pozostałe	303 971,95	702 428,00
	80 634 872,63	70 929 448,31
- świadczenia pracownicze	6 355 667,17	10 501 092,35
- naprawy gwarancyjne	19 244 509,06	16 217 421,48
- koszty podwykonawców	52 806 169,65	40 837 115,51
- zobowiązania	1 988 818,97	3 043 818,97
- koszty pozostałe	239 707,78	330 000,00

4.13. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE

- z tytułu dostaw i usług
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń
- z tytułu wynagrodzeń
- zaliczki otrzymane na dostawy
- inne, w tym:
- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym
- fundusze specjalne

RAZEM

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2015	31-12-2014
- z tytułu dostaw i usług	163 969 889,52	153 402 760,16
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	5 774 461,67	6 757 564,88
- z tytułu wynagrodzeń	2 262 893,72	1 890 286,55
- zaliczki otrzymane na dostawy	42 492 581,00	46 860 670,26
- inne, w tym:	13 830 881,00	3 307 150,59
- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	7 405 703,08	119 424,74
- fundusze specjalne	10 922,89	10 922,89
	228 341 629,80	212 229 355,33

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

a) do 1 miesiąca
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku
e) powyżej 1 roku
zobowiązania przeterminowane
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2015	31-12-2014
a) do 1 miesiąca	77 912 114,95	80 019 147,13
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	35 210 030,79	33 795 330,71
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 328 598,68	290 261,71
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	4 622 592,00	3 662,52
e) powyżej 1 roku	3 136 580,00	2 000 000,00
zobowiązania przeterminowane	41 759 973,10	37 294 358,09
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	163 969 889,52	153 402 760,16

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE

a) do 1 miesiąca
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku
e) powyżej 1 roku
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2015	31-12-2014
a) do 1 miesiąca	37 144 896,41	33 907 598,72
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 256 780,09	2 841 158,81
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	453 807,23	72 364,58
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	457 203,08	210 802,92
e) powyżej 1 roku	447 286,29	262 433,06
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	41 759 973,10	37 294 358,09

4.14. 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.

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO

	31-12-2014	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2015
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	16 217 421,48	3 027 087,58	-	19 244 509,06
Rezerwa na świadczenia pracownicze	12 387 054,23	-	4 199 963,30	8 187 090,93
Rezerwa na koszty podwykonawców	37 706 246,75	14 957 802,02	-	52 664 048,77
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	15 617 677,18	8 053 032,26	-	23 670 709,44
Rezerwa na straty	16 200 168,79	-	557 259,57	15 642 909,22
Produkcja niezakończona podatkowo	43 225 947,94	-	1 818 107,52	41 407 840,42
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	2 917 174,89	-	526 061,95	2 391 112,94
Nieopłacone odsetki	1 410,42	-	1 208,62	201,80
Dyskonto należności	1 538 660,90	284 397,83	-	1 823 058,73
Odpis na zapasy i inne aktywa	9 488 952,12	-	357 407,46	9 131 544,66
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 775 817,53	1 782 791,80	-	9 558 609,33
Wycena instrumentów zabezpieczających	1 634 468,34	-	858 761,05	775 707,29
Koszty nabycia udziałów	491 980,00	-	-	491 980,00
Wycena kredytów, pożyczek i obligacji	419 573,16	14 619,95	-	434 193,11
Pozostałe tytuły	2 677 628,72	-	2 369 124,28	308 504,44
Suma ujemnych różnic przejściowych	168 300 182,45	28 119 731,44	10 687 893,75	185 732 020,14
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	31 977 035,00	5 342 750,00	2 030 700,00	35 289 085,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	322 804,00	-	-	322 804,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	61 333,00	-	-	61 333,00

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

	31-12-2014	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2015
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	61 327 899,47	4 640 173,04	-	65 968 072,51
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	3 539 891,88	-	473 513,60	3 066 378,28
Dyskonto zobowiązań	3 826 193,56	32 823,90	-	3 859 017,46
Kary naliczone a nie otrzymane	1 108 781,77	-	428 200,57	680 581,20
Odsetki nieotrzymane	1 136 549,34	549 198,86	-	1 685 748,20
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	2 065 917,37	-	1 145 647,54	920 269,83
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	8 715 245,30	1 682 151,58	-	10 397 396,88
Wycena nieruchomości inwestycyjnej*	9 960 701,69	-	9 960 701,69	-
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	349 647,68	-	17 186,40	332 461,28
Wycena instrumentów zabezpieczających	2 620 812,12	-	578 575,61	2 042 236,51
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	9 194 717,30	-	1 113,61	9 193 603,69
Wycena obligacji obcych	-	27 287,52	-	27 287,52
Suma dodatnich różnic przejściowych	103 846 357,48	6 931 634,90	12 604 939,02	98 173 053,36
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	19 730 809,00	1 317 009,00	2 394 940,00	18 652 878,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów zabezpieczających	719 520,00	1 026 229,98	-	1 745 749,98
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	136 709,00	194 983,00	-	331 692,00

* w roku 2015 nastąpiło przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej na zapas

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

	31-12-2013	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2014
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	12 785 425,78	3 431 995,70	-	16 217 421,48
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 777 950,28	5 609 103,95	-	12 387 054,23
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 591 266,54	16 114 980,21	-	37 706 246,75
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	14 750 790,03	866 887,15	-	15 617 677,18
Rezerwa na straty	157 405,32	16 042 763,47	-	16 200 168,79
Produkcja niezakończona podatkowo	18 641 620,63	24 584 327,31	-	43 225 947,94
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	2 323 923,82	593 251,07	-	2 917 174,89
Nieopłacone odsetki	890,75	519,67	-	1 410,42
Dyskonto należności	2 079 325,85	-	540 664,95	1 538 660,90
Odpis na zapasy i inne aktywa	5 470 505,03	4 018 447,09	-	9 488 952,12
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	224 996,10	7 550 821,43	-	7 775 817,53
Wycena instrumentów zabezpieczających	179 247,10	1 455 221,24	-	1 634 468,34
Koszty nabycia udziałów	491 280,00	700,00	-	491 980,00
Wycena kredytów, pożyczek i obligacji	6 427,26	413 145,90	-	419 573,16
Pozostałe tytuły	2 842 673,42	-	165 044,70	2 677 628,72
Suma ujemnych różnic przejściowych	88 323 727,91	80 682 164,19	705 709,65	168 300 182,45
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	16 781 508,00	15 329 611,00	134 085,00	31 977 034,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	124 856,00	197 948,00	-	322 804,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	23 723,00	37 611,00	-	61 334,00

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

	31-12-2013	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2014
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	22 459 733,26	38 868 166,21	-	61 327 899,47
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	4 024 525,26	-	484 633,38	3 539 891,88
Dyskonto zobowiązań	4 174 709,68	-	348 516,12	3 826 193,56
Kary naliczone a nie otrzymane	340 171,02	768 610,75	-	1 108 781,77
Odsetki nieotrzymane	722 212,78	414 336,56	-	1 136 549,34
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	453 739,08	1 612 178,29	-	2 065 917,37
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 855 835,07	5 859 410,23	-	8 715 245,30
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	9 960 701,69	-	-	9 960 701,69
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	347 790,53	1 857,15	-	349 647,68
Wycena instrumentów zabezpieczających	107 161,98	2 513 650,14	-	2 620 812,12
Finansowanie zewnętrzne	44 877,93	-	44 877,93	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	7 761 994,08	1 432 723,22	-	9 194 717,30
Suma dodatnich różnic przejściowych	53 253 452,36	51 470 932,55	878 027,43	103 846 357,48
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	10 118 155,00	9 779 477,00	166 823,00	19 730 809,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów zabezpieczających	2 053 500,07	-	1 333 980,07	719 520,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	390 165,00	-	253 456,00	136 709,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-30.06.2015	01.01-30.06-2014
Bieżący podatek dochodowy	8 008 143,90	4 016 591,41
Dotyczący roku obrotowego	7 936 168,40	4 016 591,41
Korekty dotyczące lat ubiegłych	71 975,50	0,00
Odroczony podatek dochodowy	-4 389 981,00	-579 173,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-4 389 981,00	-579 173,00
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	3 618 162,90	3 437 418,41
Efektywna stopa podatkowa	26,44%	30,90%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01-30.06.2015	01.01-30.06-2014
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego	-	-
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	194 983,00	-152 475,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	194 983,00	-152 475,00
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-194 983,00	152 475,00

W czerwcu 2015 roku Urząd Kontroli Skarbowej w Białymstoku zakończył postępowanie kontrolne w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za 2011 rok. UNIBEP S.A. nie zgodziła się z decyzją Dyrektora UKS określającą zwiększenie zobowiązania podatkowego o kwotę 825 930,00 zł i w lipcu 2015 r. wniosła odwołanie od tej decyzji do Dyrektora Izby Skarbowej w Białymstoku.

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. Zagraniczne rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli do 10 lat po upływie roku obrotowego. Grupa ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz usług audytorskich

4.15. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	30-06-2015	31-12-2014
Planowane przychody z bieżących projektów	2 460 243 569,31	2 254 074 129,89
Planowane koszty z bieżących projektów	2 345 131 229,21	2 146 605 986,11
Planowana marża na bieżących projektach	115 112 340,10	107 468 143,78
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 350 701 502,35	954 675 630,50
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	2 345 131 229,21	909 002 741,25
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	- 994 429 726,86	45 672 889,25
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	1 109 542 066,96	61 795 254,53
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	963,88%	57,50%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	1 307 707 683,04	908 965 408,21
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	65 968 072,51	61 327 899,47
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	23 670 709,44	15 747 196,06
- w tym dotyczące planowanej straty	696 456,24	129 518,88

4.16. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2015	31-12-2014
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	29 504 901,56	25 159 345,89
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	18 643 557,33	19 050 671,31
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	48 148 458,89	44 210 017,20
Odpis aktualizacyjny należności z tytułu kaucji	1 903 585,18	1 257 482,09
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	50 052 044,07	45 467 499,29
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	34 523 207,26	29 711 894,88
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	34 544 677,81	30 473 606,60
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	69 067 885,07	60 185 501,48

STAN DYSKONTA

	30-06-2015	31-12-2014
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	1 823 058,73	1 538 660,90
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	3 859 017,46	3 723 460,16

Wpływ dyskonta z tytułu kaucji gwarancyjnych na rachunek zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2015 do 30-06-2015	01-01-2014 do 30-06-2014
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-604 750,29	-495 170,90
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 079 837,19	863 075,32
Ogółem korekta marży brutto	475 086,90	367 904,42
Korekta przychodów finansowych	320 352,46	781 321,69
Korekta kosztów finansowych	1 030 946,00	1 091 621,34
Podatek odroczony rozpoznany od korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	-6 237,00	42 948,00
Podatek odroczony rozpoznany od korekt - należności z tytułu kaucji	54 035,00	-54 369,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	-187 708,64	46 183,77

Na 30 czerwca 2015 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 34,83% (dla jednego projektu 11,26%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2014 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 30,50% (dla jednego projektu 12,29%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

4.17. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2015					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	460 214 552,95	53 428 820,76	25 074 476,92	64 356 952,82	- 28 287 373,60	574 787 429,85
sprzedaż zewnętrzna	433 315 270,08	52 040 730,03	25 074 476,92	64 356 952,82		574 787 429,85
sprzedaż na rzecz innych segmentów	26 899 282,87	1 388 090,73	-	-	- 28 287 373,60	-
Koszt sprzedaży	444 179 958,86	49 775 285,22	23 255 637,73	57 443 312,75	- 26 285 040,23	548 369 154,33
Zysk brutto ze sprzedaży	16 034 594,09	3 653 535,54	1 818 839,19	6 913 640,07	- 2 002 333,37	26 418 275,52
% zysku brutto ze sprzedaży	3,48%	6,84%	7,25%	10,74%	7,08%	4,60%
Koszty sprzedaży			x			2 860 134,72
Koszty zarządu						13 414 112,17
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			2 683 639,90
Zysk z działalności operacyjnej			x			12 827 668,53
Przychody finansowe			x			4 835 413,95
w tym przychody odsetkowe	925 037,62	348 170,39	544 636,76	1 670,69		1 819 515,46
Koszty finansowe			x			3 974 301,74
w tym koszty odsetkowe	778 235,61	94 080,62	874 767,43	56 882,26		1 803 965,92
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						-6 134,32
Zysk przed opodatkowaniem			x			13 682 646,42
Podatek dochodowy			x			3 618 162,90
Zysk netto			x			10 064 483,52

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	249 063 238,66	90 992 860,16	180 761 628,64	96 267 373,24	617 085 100,70
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	109 653 118,40
Razem aktywa	249 063 238,66	90 992 860,16	180 761 628,64	96 267 373,24	726 738 219,10
Kapitał własny	-	-	-	-	207 129 473,10
Zobowiązania	299 238 728,37	34 019 540,71	51 507 292,04	55 066 726,97	439 832 288,09
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	79 776 457,91
Razem pasywa	299 238 728,37	34 019 540,71	51 507 292,04	55 066 726,97	726 738 219,10
Amortyzacja	794 808,75	1 592 860,96	101 623,91	1 148 805,89	3 638 099,51

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2014

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność – budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	358 985 437,34	45 812 528,86	18 871 246,87	59 401 781,27	- 21 163 638,75	461 907 355,59
sprzedaż zewnętrzna	337 821 798,59	45 812 528,86	18 871 246,87	59 401 781,27	-	461 907 355,59
sprzedaż na rzecz innych segmentów	21 163 638,75	-	-	-	- 21 163 638,75	-
Koszt sprzedaży	337 681 956,89	45 187 826,76	16 471 798,92	56 046 129,54	- 22 439 564,96	432 948 147,15
Zysk brutto ze sprzedaży	21 303 480,45	624 702,10	2 399 447,95	3 355 651,73	1 275 926,21	28 959 208,44
% zysku brutto ze sprzedaży	5,93%	1,36%	12,71%	5,65%	-6,03%	6,27%
Koszty sprzedaży			x			2 663 666,01
Koszty zarządu						12 986 171,94
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			- 2 015 507,43
Zysk z działalności operacyjnej			x			11 293 863,06
Przychody finansowe			x			4 329 602,38
w tym przychody odsetkowe	874 100,96	23,72	552 753,79	123 520,69		1 550 399,16
Koszty finansowe			x			4 494 669,20
w tym koszty odsetkowe	809 833,91	113 001,80	227 655,66	166 110,46		1 316 601,83
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 5 544,59
Zysk przed opodatkowaniem			x			11 123 251,65
Podatek dochodowy			x			3 437 418,41
Zysk netto			x			7 685 833,24

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	196 083 463,17	77 738 707,74	165 727 937,64	77 280 504,39	516 830 612,94
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	106 419 475,13
Razem aktywa	196 083 463,17	77 738 707,74	165 727 937,64	77 280 504,39	623 250 088,07
Kapitał własny	-	-	-	-	190 400 116,01
Zobowiązania	226 692 574,17	37 496 998,20	72 380 035,36	37 454 997,65	374 024 605,38
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	58 825 366,68
Razem pasywa	226 692 574,17	37 496 998,20	72 380 035,36	37 454 997,65	623 250 088,07
Amortyzacja	656 773,32	1 495 365,29	79 317,31	1 170 312,01	3 401 767,93

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 30-06-2015	okres zakończony 30-06-2014	stan na dzień 30-06-2015	stan na dzień 31-12-2014
KRAJ	428 682 904,32	327 799 487,68	42 877 271,87	41 001 455,05
EKSPORT, w tym:	146 104 525,53	134 107 867,91	31 557 283,71	32 433 591,31
Norwegia	64 147 612,56	59 201 029,95	30 457 579,77	31 173 002,23
WNP (Rosja, Białoruś)	66 994 612,58	69 072 163,97	681 361,84	900 289,55
Niemcy	14 842 286,76	5 775 853,43	418 527,09	360 299,53
Razem	574 787 429,85	461 907 355,59	74 434 555,58	73 435 046,36

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

Grupa w okresie od 01 stycznia 2015 do 30 czerwca 2015 roku uzyskała od dwóch klientów przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami na wartość:

Klienta	Przychód od jednego klienta przekraczający 10 % przychodów Grupy ogółem
1	76 879 841,64
2	70 741 432,45
Razem	147 621 274,09

Grupa w okresie od 01 stycznia 2014 do 30 czerwca 2014 roku nie uzyskała od żadnego klienta przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami.

4.18. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.06.2015.	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2015 - 30.06.2015.	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.06.2014.	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2014 - 30.06.2014.	34 901 727,43
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	34 901 727,43

4.19. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W okresie od 01.01.2015r do 30.06.2015r w Grupie UNIBEP nie nastąpiły połączenia jednostek gospodarczych. Po dniu bilansowym, tj. 01.07.2015. UNIBEP S.A. nabyła 100 % udziałów w spółce drogowej BUDREX- KOBİ Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku.

Informacje o zmianach w strukturze Grupy UNIBEP zawarte są w pkt. 5.1. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy UNIBEP za I półrocze 2015 roku..

4.20. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Jednostki powiązane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należ.		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne i stowarzyszone	14 777 322,83	14 643 149,76	14 626 985,47	14 543 956,44
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	14 777 322,83	14 643 149,76	14 626 985,47	14 543 956,44

WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne i stowarzyszone	326 945 047,54	288 493 523,18	177 354 423,10	127 664 027,29
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	326 945 047,54	288 493 523,18	177 354 423,10	127 664 027,29

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone, weksle		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne i stowarzyszone	137 621 220,90	111 488 690,53	39 572 127,17	16 074 334,18
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	137 621 220,90	111 488 690,53	39 572 127,17	16 074 334,18

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	30-06-2015	30-06-2014	30-06-2015	30-06-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne i stowarzyszone	31 486 691,67	62 601 534,74	27 222 907,18	62 756 712,88
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	31 486 691,67	62 601 534,74	27 222 907,18	62 756 712,88

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	30-06-2015	30-06-2014	30-06-2015	30-06-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne i stowarzyszone	-11 081,79	-4 317,19	-6 049,90	-189,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	-11 081,79	-4 317,19	-6 049,90	-189,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	30-06-2015	30-06-2014	30-06-2015	30-06-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne i stowarzyszone	5 667 787,05	5 249 431,13	2 984 956,52	2 218 194,31
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	5 667 787,05	5 249 431,13	2 984 956,52	2 218 194,31

Osoby powiązane - członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej, ich małżonkowie, rodzeństwo, wstępni, zstępni lub inne bliskie im osoby:

Wynagrodzenia Zarządu:

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2014r. wypłacona w 2015 r.	Razem
Gołąbicki Leszek Marek	240 000,00	627 735,43	867 735,43
Kiszycki Sławomir	210 000,00	534 291,70	744 291,70
Drobek Marcin Piotr	180 000,00	231 602,84	411 602,84
Piotrowski Jan	139 903,52	-	139 903,52
Razem:	769 903,52	1 393 629,97	2 163 533,49

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
Mikołuszko Jan	270 000,00	-	270 000,00
Skowrońska Beata Maria	66 000,00	-	66 000,00
Stajkowski Wojciech Jacek	36 000,00	18 000,00	54 000,00
Bełdowski Jarosław Mariusz	24 000,00	-	24 000,00
Kołosowski Michał	24 000,00	-	24 000,00
Markowski Paweł	24 000,00	-	24 000,00
Razem:	444 000,00	18 000,00	462 000,00

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2015 dokonano zakupów od osoby spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 43,0 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 82,9 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 27,0 tys. zł., wynagrodzenie – 158,8 tys. zł.

4.21. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

W dniu 9 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie zarejestrował Unidevelopment S.A. jako współnika (komandytariusza) w Smart City Sp. z o.o. S.K.. Z tą datą Spółka prezentowana jest w strukturze Grupy. Przyjęto sprawozdanie Spółki Smart City Sp. z o.o. S.K. na 30.06.2015. jako sprawozdanie na dzień rozliczenia.

Bilans Spółki na 30.06.2015r wykazywał:

- aktywa trwałe	12 640 000,00
- aktywa obrotowe	17 414 616,39
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 446 922,62

Smart City Sp. z o.o. S.K. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015 nie osiągnęła przychodów ze sprzedaży, a wynik finansowy za ten okres to strata w kwocie 310 014,41 złotych.

Unidevelopment S.A. zobowiązana jest do wniesienia wkładu pieniężnego w wysokości 14 500 000,00 złotych. Do 30.06.2015r. wniesiony wkład to 980 000,00 złotych. Po dniu bilansowym dokonano kolejnych wpłat na łączną kwotę 2 480 000,00 złotych.

	30-06-2015	30-06-2014
Stan na początek okresu	2 325 000,00	2 325 000,00
Objęcie wkładów	980 000,00	-
Udział w zyskach/(stratach) bieżących	-6 134,32	-5 544,59
Zmiana metody konsolidacji	4 334,67	4 334,67
Udział w zyskach/(stratach) – lata ubiegłe	-430 716,76	-34 603,60
Stan na koniec okresu	2 872 483,59	2 289 186,48

Wykaz podmiotów stowarzyszonych na dzień 30 czerwca 2015r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		30-06-2015	30-06-2014
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	48,82%*	42,51%*
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	48,81%	42,52%
Seljedalen AS	Trondheim/ Norwegia	50%	50%
Smart City sp z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	48,82%	-

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności (bez Smart City Sp. z o.o. S.K.) przedstawiały się w sposób następujący:

Aktywa		Zobowiązania i rezerwy	
30-06-2015	31-12-2014	30-06-2015	31-12-2014
44 075 212,71	32 840 966,49	42 461 887,51	31 166 880,88
Przychody ogółem		Zysk / (strata) netto	
30-06-2015	30-06-2014	30-06-2015	30-06-2014
1,95	1,04	-12 554,32	-13 042,83

Na 30-06-2015 r. spółki stowarzyszona nie wykazały zobowiązań i należności warunkowych.

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

	30-06-2015	30-06-2014
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych	-	-
Udział w stratach jednostek stowarzyszonych	6 134,32	5 554,59
Ogółem	- 6 134,32	- 5 554,59

4.22. EMISJA, WYKUP I SPŁATA DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W dniu 28 maja 2015 r. UNIBEP S.A. wykupiła 110.000 obligacji serii B1 o łącznej wartości 11.000.000 zł, co stanowiło 100% emisji. Wykupu dokonano w terminie zapadalności obligacji.

W dniu 2 czerwca 2015 r. UNIBEP S.A. wyemitowała 300.000 obligacji serii C o łącznej wartości 30.000.000 zł z terminem zapadalności 1 czerwca 2018 r. Są to obligacje kuponowe, zwykłe na okaziciela. Kupon odsetkowy będzie naliczany co pół roku odrębnie dla każdego okresu odsetkowego i wypłacany w każdym dniu płatności odsetek.

Na dzień 30.06.2015 r. GRUPA UNIBEP posiada wyemitowane obligacje na łączną wartość nominalną 61.000.000 zł

4.23. PROGRAM MOTYWACYJNY

Realizację programu motywacyjnego dla kluczowego kierownictwa UNIBEP S.A. i spółek zależnych zakończono w 2014 roku.

4.24. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Informacje dotyczące wypłaty dywidendy zostały omówione w p-cie 6.4. Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2015r.

4.25. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek Grupy UNIBEP na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek. Gwarancje udzielane zleceniodawcom Grupy UNIBEP stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	30-06-2015	31-12-2014
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE		
Od pozostałych jednostek	54 646 496,63	74 414 502,44
- otrzymane gwarancje*	54 646 496,63	74 290 502,44
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	124 000,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	219 428 191,43	249 143 207,62
Na rzecz jednostek powiązanych	38 521 845,97	61 311 653,93
- udzielone poręczenia	35 521 845,97	56 311 653,93
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	3 000 000,00	3 000 000,00
- udzielone gwarancje	-	2 000 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	180 906 345,46	187 831 553,69
- sprawy sporne	22 869 578,34	28 360 307,61
- udzielone gwarancje*	154 375 959,64	155 810 438,60
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	2 246 932,00	2 246 932,00
- udzielone poręczenia	1 413 875,48	1 413 875,48

* bez gwarancji zwrotu zaliczki

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym GRUPY UNIBEP za 2014 rok i I kwartał 2015 roku nastąpiły następujące zmiany:

— Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad – w sierpniu 2014r. złożono kasację od wyroku Sądu II instancji oddalającej powództwo UNIBEP S.A. na kwotę należności głównej 783 tys. złotych. W sprawie pozostałej kwoty należności UNIBEP S.A. złożyła wnioszek o zawezwanie do próby ugodowej. Na rozprawie w dniu 05.09.2014 r. nie doszło do podpisania ugody. W lipcu 2015 Sąd Najwyższy oddalił wnioszek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania. W ocenie Unibep SA zamyka to drogę do dalszego dochodzenia tych kwot. Na całość jest utworzona rezerwa.

— W sprawie z powództwa UNIBEP S.A. przeciwko Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach podjęte w czerwcu 2013 próby mediacyjne nie doprowadziły do porozumienia stron i w związku z tym UNIBEP S.A. złożyła w sierpniu 2013 r. pozew w tej sprawie na kwotę 1.223,8 tys. zł. Sprawa pozostaje na etapie sądu I Instancji. Sąd wydał decyzję o dopuszczeniu opinii biegłego w przedmiocie ustalenia kosztów. Unibep SA oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy.

— Orco Enterprise Sp. z o.o.- uruchomiła wypłatę kwoty 526 tys. złotych z gwarancji bankowej usunięcia wad i usterek. UNIBEP S.A. złożył pozew do Arbitrażu Gospodarczego w Warszawie. Zespół orzekający postanowił powołać kolejnego biegłego. Aktualnie oczekujemy na opinię biegłego wyznaczonego przez Arbitraż i wyznaczenie terminu rozprawy.

— Elżbieta Zwolińska Hurtownia „Andrzej” - Sprawa dotyczy kradzieży wyposażenia dla hotelu Victoria w Mińsku. Sąd I instancji zasądził od Unibep S.A. zapłatę całości kwoty czyli 129 tys. EUR. UNIBEP SA złożył apelację. Na rozprawie w maju 2015 Sąd odrzucił apelację UNIBEP S.A. Zasądzona kwota została przez UNIBEP S.A. zapłacona. Jednocześnie UNIBEP S.A. planuje dochodzić naprawienia szkody w powyższym zakresie od firmy odpowiedzialnej za transport.

— sprawy odszkodowawcze dotyczące wypadków śmiertelnych na budowie Plaza w Suwałkach (budowa była prowadzona w Konsorcjum UNIBEP S.A. -51% oraz Mostostal Białystok- 49%) – W sprawie roszczeń odszkodowawczych połączonych do wspólnego rozpatrzenia w dniu 28 listopada 2014 strony otrzymały odpis opinii biegłych z zakresu BHP i budownictwa, którzy opiniowali na okoliczność przyczyn zdarzenia. 20 grudnia 2014 zostały przez UNIBEP S.A. złożone zarzuty do tej opinii. Jest tworzona nowa opinia biegłych. Ze względu na posiadane ubezpieczenia przez Spółkę i konsorcjanta sprawa nie powinna obciążać kosztów UNIBEP S.A. Sprawa w dalszym ciągu na etapie postępowania sądowego.

— EG BYGG OSLO AS (aktualna nazwa Eiendomsgruppen Oslo AS) - Inwestycja pod nazwa Kwartal I została zakończona i oddana do użytkowania. Inwestor nie uregulował części płatności wobec firmy UNIBEP S.A.

UNIBEP S.A. porozumiał się z ubezpieczycielami norweskim i polskim ws rozliczenia odszkodowania. Rozliczenie kwoty odszkodowania w Hestii jest w toku. Do tej pory ubezpieczyciel uznał i wypłacił kwotę odszkodowania w wysokości 339.635,54 zł.

W dniach 20-23 października 2014 r. odbyła się rozprawa w sądzie w Norwegii. Wyrok został ogłoszony 15 grudnia 2014 r. Sąd przyznał Eiendomsgruppen Oslo AS prawo wstrzymania - do czasu rozliczenia - kwoty 2.954 tys. NOK tytułem zabezpieczenia kosztów szkody spowodowanej awarią instalacji tryskaczowej. Dodatkowo zasądził na rzecz UNIBEP S.A. kwotę 1.555 tys. NOK łącznie z podatkiem VAT. W dniu 29 stycznia 2015 r. UNIBEP SA złożył apelację od wyroku. Termin rozprawy został wyznaczony na 12-14 stycznia 2016 r.

Ponadto UNIBEP S.A. planuje dochodzić na drodze sądowej od wykonawcy instalacji tryskaczowej (firma Rzońca) naprawy szkody związanej z awarią.

— Jessheim Bolig og Naering AS- Inwestor wstrzymał płatność tytułem zabezpieczenia kosztów, które poniósł w następstwie kontroli zewnętrznej całego procesu budowlanego, która spowodowała m.in. przesunięcie oddania do użytku części inwestycji oraz koszty poprawek i usuwania usterek. Obiekty uzyskały pozwolenie na użytkowania.

Mediacja sądowa, która odbyła się w maju 2015 r. nie doprowadziła do zawarcia ugody. Rozprawa wyznaczona została na 7-25 września 2015 r., jednakże na wniosek inwestora została przesunięta przez sąd na początek roku 2016.

— żądania kilku podwykonawców norweskich – łączna kwota żądań to 1.253 tys. NOK. Żądania te UNIBEP S.A. uznaje za niezasadne z powodu przedawnienia lub rozliczenia ryczałtowej formy wynagrodzenia. W dużej mierze UNIBEP S.A. posiada korzystne opinie norweskich radców prawnych.

— Postępowanie administracyjne przy udziale spółki Unidevelopment S.A. prowadzone przed Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Targówek. Postępowanie dotyczy nałożenia na spółkę Unidevelopment S.A. administracyjnej kary pieniężnej w wysokości 276 497,43 zł za usunięcie bez wymaganego zezwolenia drzew z terenu nieruchomości położonej przy ul. Goworowskiej 17 w Warszawie. W odpowiedzi na wezwania do Urzędu wysłane zostały niezbędne wyjaśnienia. W dniu 16 lipca 2015r. Spółka otrzymała decyzję podtrzymującą karę administracyjną. W odpowiedzi na powyższe Unidevelopment S.A. złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

W zakresie pozostałych spraw spornych, sądowych lub czynności wyjaśniających nie nastąpiły istotne zmiany a działania organów publicznych (w tym na rynkach zagranicznych) na bazie posiadanych informacji nie skutkują wprost skierowaniem spraw na drogę sądową.

Suma pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 30.06.2015 r. na kwotę 816 tys. zł.

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

4.26. INSTRUMENTY FINANSOWE

Wartość bilansowa

Stan na dzień 30-06-2015r.							
	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesiona na wynik finansowy	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Klasy instrumentów finansowych							
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2 651 187,52	-	-	-	-	-	2 651 187,52
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	-	48 148 458,89	-	-69 067 885,07	-20 919 426,18
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	-	211 858 675,20	-	-	211 858 675,20
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	-	-	65 968 072,51	-	-	65 968 072,51
Pożyczki udzielone	-	-	-	25 879 509,97	-	-	25 879 509,97
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-	-197 714,12	-	-197 714,12
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	1 745 749,98	1 169 421,04	-	-	-	2 915 171,02
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-	-76 071 856,62	-76 071 856,62
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-	-	-23 670 709,44	-23 670 709,44
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-	-228 341 629,80	-228 341 629,80
	2 651 187,52	1 745 749,98	1 169 421,04	351 854 716,57	-197 714,12	-397 152 080,93	-39 928 719,94

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2014r.						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane poprzez pozostałe dochody całkowite	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesiona na wynik finansowy	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Klasy instrumentów finansowych						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2 651 187,52	-	-	-	-	2 651 187,52
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	44 210 017,20	-	-60 185 501,48	-15 975 484,28
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	137 026 003,98	-	-	137 026 003,98
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	-	61 327 899,47	-	-	61 327 899,47
Pożyczki udzielone	-	-	20 296 325,17	-	-	20 296 325,17
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-294 822,30	-	-294 822,30
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	719 520,00	1 281 166,08	-	-	-	2 000 686,08
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-65 501 795,39	-65 501 795,39
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-	-15 747 196,06	-15 747 196,06
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-212 229 355,33	-212 229 355,33
	2 651 187,52	719 520,00	1 281 166,08	262 860 245,82	-294 822,30	-353 663 848,26
						-86 446 551,14

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartości godziwe nie różnią się od bilansowych.

Aktywa i zobowiązania wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	30-06-2015			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Nieruchomość inwestycyjna	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	2 915 171,02	-	2 915 171,02
Razem	-	2 915 171,02	-	2 915 171,02

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	31-12-2014			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Nieruchomość inwestycyjna*	-	22 064 000,00	-	22 064 000,00
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	2 000 686,08	-	2 000 686,08
Razem	-	24 064 686,08	-	24 064 686,08

* Nieruchomość inwestycyjna została wyceniona przez rzeczoznawcę według podejścia porównawczego - metoda porównywania parami.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	30-06-2015			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	197 714,12	-	197 714,12
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Razem	-	197 714,12	-	197 714,12

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	31-12-2014			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	294 822,30	-	294 822,30
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Razem	-	294 822,30	-	294 822,30

Pochodne instrumenty finansowe

Walutowe kontrakty terminowe	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2015	31-12-2014
- wyceniane przez wynik finansowy				
Forward	-	-	-	-
Opcja	-	-	-	-
IRS	-	-	197 714,12	294 822,30
RAZEM:	-	-	197 714,12	294 822,30

- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2015	31-12-2014
Forward	2 915 171,02	2 000 686,08	-	-
RAZEM:	2 915 171,02	2 000 686,08	-	-

Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	30-06-2015	31-12-2014
-poniżej 1 roku	2 915 171,02	2 000 686,08
-od 1 do 3 lat	-	-
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	2 915 171,02	2 000 686,08

Zobowiązania finansowe z tytułu transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	30-06-2015	31-12-2014
-poniżej 1 roku	164 012,38	-
-od 1 do 3 lat	33 701,74	294 822,30
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	197 714,12	294 822,30

4.27. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w p-cie 3.2. Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2015r..

4.28. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2015	31-12-2014
Pracownicy umysłowi	557	533
Pracownicy fizyczni	431	442
RAZEM	988	975

Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2014 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A. 14 maja 2015r.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A i zatwierdzone do publikacji w dniu 26-08-2015 roku.

<i>Sporz.</i>		<i>Zarząd UNIBEP S.A.</i>		
<i>Krystyna Kobylińska</i>	<i>Leszek Marek Gołąbiecki</i>	<i>Sławomir Kiszycycki</i>	<i>Marcin Piotr Drobek</i>	<i>Jan Piotrowski</i>
<i>Główna Księgowa</i>	<i>Prezes Zarządu</i>	<i>Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Członek Zarządu</i>	<i>Członek Zarządu</i>

Bielsk Podlaski 26-08-2015