



**SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2017 ROKU**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	NOTA	31-12-2017	31-12-2016*
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	6.1	71 454 200,83	63 425 540,16
Wartości niematerialne	6.2	12 322 348,28	11 146 531,87
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6.3	7 986,00	7 986,00
Inwestycje w innych jednostkach - długookresowe	6.4	107 365 144,26	97 365 144,26
Inne długoterminowe aktywa finansowe		-	1 885 386,31
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	55 857 684,30	46 314 733,22
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	24 791 907,00	32 001 683,00
Pożyczki udzielone	6.11	30 001 399,56	60 017 255,54
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.10	1 703 465,19	1 950 907,63
Aktywa trwałe razem		303 504 135,42	314 115 167,99
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.8	36 516 060,40	28 000 567,80
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.6	202 412 441,10	275 910 494,10
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	48 736 025,07	35 862 690,76
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	6.17	92 667 489,94	70 461 429,46
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		11 204 429,29	657 296,79
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej - krótkookresowe		6 906 521,96	-
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		1 922 986,59	-
Pożyczki udzielone	6.11	51 210 700,62	17 694 866,46
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.10	2 299 896,70	11 077 115,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.9	68 447 868,28	94 103 568,67
Aktywa obrotowe razem		522 324 419,95	533 768 030,00
AKTYWA RAZEM		825 828 555,37	847 883 197,99

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylńska
Główna Księgowa

Leszek Marek Gołąbicki
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek
Wiceprezes Zarządu

Jan Piotrowski
Członek Zarządu

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	NOTA	31-12-2017	31-12-2016*
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.12	3 507 063,40	3 507 063,40
Pozostałe kapitały		207 219 270,05	190 468 467,35
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej		62 153 761,02	62 153 761,02
Zyski (straty) zatrzymane		5 518 475,02	20 750 160,19
Kapitał własny ogółem		216 244 808,47	214 725 690,94
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.13	36 161 354,77	68 317 515,81
Rezerwy długoterminowe	6.14	26 634 714,41	1 187 539,45
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	40 044 056,30	40 173 269,26
Przychody przyszłych okresów		188 125,21	235 672,85
Zobowiązania długoterminowe razem		103 028 250,69	109 913 997,37
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.15	310 302 227,32	307 425 810,90
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	48 455 729,23	34 319 789,80
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	6.17	13 116 711,37	37 177 694,17
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.13	34 432 011,27	11 541 883,17
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		753 184,10	5 999 383,00
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	99 351 955,65	126 630 665,33
Przychody przyszłych okresów		143 677,27	148 283,31
Zobowiązania krótkoterminowe razem		506 555 496,21	523 243 509,68
PASYWA RAZEM		825 828 555,37	847 883 197,99
Wartość księgową		216 244 808,47	214 725 690,94
Liczba akcji		34 070 634	35 070 634
Wartość księgową na akcję (w zł)		6,35	6,12

* dane za okres porównywalny zostały przekształcone, szczegółowy wpływ zamiany na sprawozdanie z sytuacji finansowej opisano w pkt. 1.3.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krystyna Kobylńska
Główna Księgową

Leszek Marek Gołąbicki
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek
Wiceprezes Zarządu

Jan Piotrowski
Członek Zarządu

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA OKRES	
		01-01-2017 do 31-12-2017	01-01-2016 do 31-12-2016
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6.20	1 430 360 412,71	1 166 914 685,04
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6.20	5 588 284,11	1 959 579,77
Przychody ze sprzedaży ogółem		1 435 948 696,82	1 168 874 264,81
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6.21	1 377 851 224,54	1 106 964 094,38
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		5 739 504,56	1 933 269,28
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		52 357 967,72	59 976 901,15
Koszty sprzedaży		19 250,21	327 227,31
Koszty zarządu		32 927 479,84	30 649 987,42
Pozostałe przychody operacyjne	6.22	7 946 617,37	9 165 880,49
Pozostałe koszty operacyjne	6.22	21 919 399,45	14 426 579,33
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		5 438 455,59	23 738 987,58
Przychody finansowe	6.23	10 212 325,73	14 136 015,73
Koszty finansowe	6.23	3 225 537,00	10 531 930,55
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		12 425 244,32	27 343 072,76
Podatek dochodowy	6.16	6 906 769,30	6 592 912,57
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		5 518 475,02	20 750 160,19
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		5 518 475,02	20 750 160,19

B. POZOSTAŁE DOCHODY	ZA OKRES	
	01-01-2017 do 31-12-2017	01-01-2016 do 31-12-2016
Zysk (strata) netto	5 518 475,02	20 750 160,19
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Podatek odroczony związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	-3 304 467,00	1 627 035,00
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-388 678,69	35 859,69
Podatek odroczony związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	73 849,00	-6 813,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	13 772 633,31	-6 907 258,33
Całkowite dochody ogółem	19 291 108,33	13 842 901,86
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	5 518 475,02	20 750 160,19
Zysk/strata netto	5 518 475,02	20 750 160,19
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,16	0,59
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,16	0,59
Łączne całkowite dochody	19 291 108,33	13 842 901,86
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,56	0,39
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,56	0,39

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krystyna Kobylińska
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołbiewski
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek
Wiceprezes ZarząduJan Piotrowski
Członek Zarządu

UNIBEP SA

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w złotych)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały					Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Fundusz celowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2017 r.	3 507 063,40	19 988 313,65	35 000 000,00	73 326 392,68	62 153 761,02	-	-	20 750 160,19	214 725 690,94
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	20 750 160,19	-20 750 160,19	-
- podział wyniku zgodnie z uchwałą	-	-	-	13 936 033,39	-	-	-13 936 033,39	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-	-6 814 126,80	-	-6 814 126,80
- utworzenie kapitału rezerwowego z przesunięcia z kapitału zapasowego na nabycie akcji własnych	-	-	10 857 864,00	-10 857 864,00	-	-	-	-	-
- utworzenie funduszu celowego z przeznaczeniem na fundusz założycielski Fundacji zgodnie z uchwałą	-	-	-	-200 000,00	-	200 000,00	-	-	-
- rozliczenie funduszu celowego zgodnie z uchwałą	-	-	-	-	-	-200 000,00	-	-	-200 000,00
- skup akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-10 757 864,00	-	-	-	-	-	-10 757 864,00
- suma dochodów całkowitych	-	13 772 633,31	-	-	-	-	-	5 518 475,02	19 291 108,33
31 GRUDNIA 2017 r.	3 507 063,40	33 760 946,96	35 100 000,00	76 204 562,07	62 153 761,02	-	-	5 518 475,02	216 244 808,47

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały					Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2016 r.	3 507 063,40	26 895 571,98	-	97 836 239,54	62 153 761,02	-	16 452 160,92	206 844 796,86
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	16 452 160,92	-16 452 160,92	-
- podział wyniku zgodnie z uchwałą	-	-	-	10 490 153,14	-	-10 490 153,14	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-5 962 007,78	-	-5 962 007,78
- utworzenie kapitału rezerwowego z przesunięcia z kapitału zapasowego na nabycie akcji własnych	-	-	35 000 000,00	-35 000 000,00	-	-	-	-
- suma dochodów całkowitych	-	-6 907 258,33	-	-	-	-	20 750 160,19	13 842 901,86
31 GRUDNIA 2016 r.	3 507 063,40	19 988 313,65	35 000 000,00	73 326 392,68	62 153 761,02	-	20 750 160,19	214 725 690,94

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krystyna Kobylńska
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołąbicki
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek
Wiceprezes ZarząduJan Piotrowski
Członek Zarządu

Bielsk Podlaski, 30 marca 2018 roku

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (w złotych)

	31-12-2017	31-12-2016
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	12 425 244,32	27 343 072,76
II. Korekty razem	1 013 859,19	-22 676 488,87
1. Amortyzacja	8 688 303,30	7 658 557,24
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	924 441,53	-1 814 135,22
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	24 419,89	-419 033,42
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-8 632 470,33	-649 551,87
5. Zmiana stanu rezerw	-2 245 213,41	39 297 804,76
6. Zmiana stanu zapasów	-8 515 492,60	-12 285 233,34
7. Zmiana stanu należności	28 989 980,57	-152 157 962,38
8. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem zobowiązań finansowych i inwestycyjnych	-8 143 176,82	118 108 304,83
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	8 966 628,02	-2 659 913,73
10. Inne korekty	-1 280 717,15	419 547,58
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-17 762 843,81	-18 174 873,32
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 439 103,51	4 666 583,89
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-14 595 634,83	-6 371 267,71
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	877 632,27	598 742,55
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-200 000,00	-200 000,00
Odsetki otrzymane	4 542 143,89	4 917 446,74
Pożyczki udzielone	-9 400 000,00	-34 477 780,00
Pożyczki spłacone	5 400 000,00	11 774 486,63
Zostałe(w tym realizacja instrumentów pochodnych)	9 756 232,28	352 648,61
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 619 626,39	-23 405 723,18
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	-	30 000 000,00
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	-585 472,00	-16 768 819,42
Nabycie akcji (udziałów) własnych, spłata/zakup udziałów	-20 732 864,00	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-3 408 162,35	-3 012 669,37
Zapłacone odsetki	-3 773 098,00	-2 578 931,89
Wypłacone dywidendy	-6 814 126,80	-5 962 007,78
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-35 313 723,15	1 677 571,54
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-25 494 246,03	-17 061 567,75
w tym:		
- różnice kursowe	-153 907,55	57 546,81
Środki pieniężne na początek okresu	95 133 921,86	112 195 489,61
Środki pieniężne na koniec okresu	69 639 675,83	95 133 921,86
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	1 047 422,71

W 2017 roku Spółka zmieniła na jej zdaniem właściwszą prezentację odpisów dotyczących środków pieniężnych.

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych zawarte w nocie 6.27.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylińska
Główna Księgowa

Leszek Marek Gołąbicki
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek
Wiceprezes Zarządu

Jan Piotrowski
Członek Zarządu

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Spółce i jej działalności

UNIBEP S.A. powstała w wyniku szeregu przekształceń, które miały miejsce w latach 1950-2005. Do 25 września 1998 roku jednostka funkcjonowała najpierw jako przedsiębiorstwo państwowe, a później jako komunalne pod nazwą Bielskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Bielsku Podlaskim, które zostało przekształcone w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Miejskiej w Bielsku Podlaskim pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane BEP – akt notarialny repertorium nr 4073/98. Od 30 listopada 1999 roku w wyniku decyzji Zgromadzenia Wspólników zmieniono nazwę spółki na UNIBUD BEP Sp. z o.o. 26 listopada 2004 roku podjęta została uchwała o przekształceniu spółki UNIBUD BEP Sp. z o.o. w spółkę akcyjną. UNIBUD BEP Spółka Akcyjna zawiązana została 9 lutego 2005 roku – akt notarialny repertorium nr 492/2005. Data rejestracji Spółki w KRS 29 marzec 2005 r. Od 8 grudnia 2006 roku Spółka funkcjonuje pod nową nazwą UNIBEP S.A.

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.

1 września 2009 roku UNIBEP S.A. połączyła się z UNIHOUSE Sp. z o.o., nad którą sprawowała kontrolę od 2004 roku oraz z MAKBUD Sp. z o.o., w której nabyła 100% udziałów w lutym 2009 roku. Połączenie zostało dokonane w trybie art. 492 par.1 pkt. 1 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie całego majątku Spółek: UNIHOUSE i MAKBUD na Spółkę UNIBEP S.A.. Z uwagi na to, że UNIBEP S.A. posiadała 100% udziałów w Spółkach przejmowanych połączenie zostało przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego, w trybie wynikającym z postanowień art. 515 oraz 516 par. 6 KSH. Przejęte Spółki w strukturze organizacyjnej UNIBEP S.A. stanowią jej oddziały.

W dniu 01.09.2011 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie Sygn. Akt BI.XII Nr-Rej. KRS 008016/11/299 o połączeniu spółki Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmowana) ze spółką UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmująca). Organizacyjnie Spółka przejmowana została włączona do oddziału drogowego pod nazwą: Makbud Oddział UNIBEP S.A. w Łomży (obecnie Oddział Drogowy UNIBEP Spółki Akcyjnej w Łomży). Bardziej szczegółowa informacja o w/w połączeniach była umieszczana we wcześniej publikowanych rocznych sprawozdaniach Spółki.

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

Okres prezentacji sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

1.2. Założenie kontynuacji działalności

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

1.3. Oświadczenie o zgodności z MSSF

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

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

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

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

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2017 rok:

- **Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”** – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 12 w wyniku „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie).

Wyżej wymienione zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki za 2017 rok.

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

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

- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 16 „Leasing”** – zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” – zatwierdzone w UE w dniu 3 listopada 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- **Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – zatwierdzone w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 1 i MSR 28 w wyniku „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 7 lutego 2018 roku (zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych nowych standardów oraz zmian do istniejących standardów.

Według szacunków Spółki zmiany do MSSF 4, MSSF 1 i MSR 28 nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy. Spółka nie zakończyła badania wpływu MSSF 16 „Leasing” na sprawozdanie finansowe. Dotychczasowa analiza wskazuje, że zmiana tego standardu nie będzie miała znaczącego wpływu na sprawozdania finansowe.

Wpływ MSSF 9 „Instrumenty finansowe na sprawozdanie finansowe UNIBEP S.A.”

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wprowadza zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych, metod wyceny, zasad utraty wartości aktywów finansowych oraz zmienia podejście do rachunkowości zabezpieczeń.

Zgodnie z nowymi zasadami utraty wartości aktywów finansowych zamiast modelu straty poniesionej powinien być stosowany model straty oczekiwanej.

Spółka zastosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2018 roku retrospektywnie bez przekształcenia danych porównywalnych. Ujęcie różnic wynikających ze zmiany wyceny aktywów finansowych na dzień pierwszego zastosowania MSSF9 planowane jest w kapitałach rezerwowych.

Spółka dokonała analizy oczekiwanych strat w zakresie należności krótkoterminowych. Do analizy zastosowano metodę uproszczoną. Wg bieżących wstępnych szacunków wpływ nowego podejścia do utraty wartości tych aktywów wyniósłby 3 790 tys. zł.

W zakresie rachunkowości zabezpieczeń Spółka zdecydowała się na kontynuację dotychczasowej metody wyceny i klasyfikacji i tym samym MSSF 9 nie miałby wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Analiza wpływu pozostałych zmian wprowadzonych MSSF 9 na sprawozdanie finansowe Spółki nie została zakończona.

Wpływ MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” na sprawozdanie finansowe UNIBEP S.A.

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” zastępuje MSR 18 „Przychody”, MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną” oraz wiele interpretacji związanych z ujmowaniem przychodów i wprowadza nowe zasady pomiaru oraz rozpoznawania przychodów ze sprzedaży, zgodnie z jakimi przychody powinny być ujęte w takiej kwocie, co do której jednostka oczekuje zapłaty oraz w takim momencie i w takim stopniu, które odzwierciedlają spełnienie przez jednostkę zobowiązania do wykonania świadczenia lub dostawy towaru.

Spółka dokonała analizy wpływu MSSF 15 na sprawozdanie finansowe na reprezentatywnej, jej zdaniem, próbie umów będących w realizacji. Na podstawie dokonanej analizy nie stwierdzono istotnego wpływu MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” na sprawozdanie finansowe Spółki i w związku z tym nie zakłada się wprowadzać do niego żadnych korekt z tytułu wdrożenia MSSF 15 na dzień 1 stycznia 2018 roku.

Spółka wprowadzi MSSF 15 zgodnie z metodą retrospektywną dla projektów będących w realizacji..

Od 1 stycznia Spółka zakłada rozpoznawanie przychodów z niezakończonej usługi budowlanej z zastosowaniem metody opartej na nakładach., którą uznaje za najbardziej dopasowaną do określania przychodów z kontraktów długoterminowych.

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

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

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”** – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),

- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).
- **Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”** – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015-2017)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

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

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

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę

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

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

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

	31-12-2016	
	BYŁO	JEST
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	51 529 679,00	32 001 683,00
Aktywa trwałe razem	333 643 163,99	314 115 167,99
AKTYWA RAZEM	867 411 193,99	847 883 197,99
PASYWA		
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	19 527 996,00	-
Zobowiązania długoterminowe razem	129 441 993,37	109 913 997,37
PASYWA RAZEM	867 411 193,99	847 883 197,99

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki UNIBEP S.A. winno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz raportem rocznym, zatwierdzonymi do publikacji przez Zarząd i opublikowanymi tego samego dnia, co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

1.4. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

2. Przyjęte zasady rachunkowości

2.1. Zasady rachunkowości

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

ŚRODKI 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 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.

Co do zasady przyjmuje się następujące okresy użytkowania rzeczowych aktywów trwałych:

- budynki i budowle 5-40 lat,
- urządzenia techniczne, maszyny 2-15 lat,
- środki transportu 3-8 lat,
- pozostałe środki trwałe 2-10 lat

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach w/w okresy mogą być wydłużone.

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

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

Jako wartości niematerialne prezentowane jest też prawo wieczystego użytkowania gruntów. Wycenia się je na dzień nabycia – w cenie nabycia, a na dzień bilansowy - w cenie nabycia pomniejszonej o amortyzację i odpisy aktualizujące. Okres amortyzacji jest ustalany zgodnie z decyzją administracyjną.

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 mogą podlegać odpisom aktualizującym uwzględniającym stopień prawdopodobieństwa dostępności wypłaty z rachunków bankowych.

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 i odpisy aktualizujące pomniejszone jest o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE INWESTYCJE W INNYCH JEDNOSTKACH

Inwestycje w innych jednostkach Spółka 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 Spółki. 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 godziwej. 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 pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

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

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny bilansowej należności i zobowiązań w walutach obcych oraz powstałe przy zapłacie należności i zobowiązań Spółka zalicza odpowiednio do przychodów i kosztów finansowych. 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 Spółki.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze Statutem Spółki 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 rezerwowy 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 inwestycje w innych jednostkach.

Dopłaty do kapitału wyceniane są w wartości nominalnej dokonywanych dopłat.

POŻYCZKI, KREDYTY BANKOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

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

Zobowiązania finansowe 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.

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

Spółka 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 dotyczących budownictwa modułowego 2%. W indywidualnych przypadkach wartość ta może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu. Koszty przyszłych napraw gwarancyjnych naliczane są proporcjonalnie do przychodów kontraktu i obciążają jego koszty.

NIEZAFAKTUROWANE USŁUGI PODWYKONAWCÓW

Większość kontraktów budowlanych Spółka realizuje 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 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 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.

ODROZCZONY 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 odroczony 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 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne występują w przypadku ponoszenia przez Spółkę kosztów dotyczących przyszłych okresów. Przykładowe koszty działalności które rozlicza się w czasie jako czynne rozliczenia międzyokresowe, to:

- opłacone z góry prenumeraty czasopism,
- opłacone z góry czynsze i dzierżawy,
- opłacone z góry ubezpieczenia

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

Do przychodów przyszłych okresów Spółka klasyfikuje:

- 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 jako produkcja w toku.

W przypadku gdy nie można wiarygodnie oszacować stopnia zaawansowania niezakończonych usług stosuje się metodę zerową, tj. przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne.

W przypadku gdy zafakturowane przychody są większe od przychodów obliczonych na podstawie stopnia zaawansowania kosztów odpowiednią część przychodów wykazuje się jako kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę. W przypadku gdy zafakturowane przychody są mniejsze od przychodów obliczonych na podstawie stopnia zaawansowania kosztów odpowiednią część przychodów wykazuje się jako kwoty należne od odbiorców tytułu umów o budowę.

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.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Segmenty sprawozdawcze Spółki 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.

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 Spółki.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

INNE PRZYCHODY

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

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW 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.

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

INSTRUMENTY FINANSOWE

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

Aktywa finansowe stanowi każdy składnik aktywów mający postać:

- a) środków pieniężnych,
- b) instrumentu kapitałowego innej jednostki,
- c) umownego prawa do:
 - otrzymania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych od innej jednostki
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie korzystnych warunkach,

- d) kontraktu, który będzie rozliczony lub może być rozliczony przez jednostkę we własnych instrumentach kapitałowych i jest:
- instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek przyjęcia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych,
 - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki.

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

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

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

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

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

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

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

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

Spółka zawiera transakcje zabezpieczające przepływy pieniężne z udziałem instrumentów pochodnych, w skład których wchodzi przede wszystkim walutowe kontrakty terminowe typu forward, ponadto opcje i transakcje IRS w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut i stóp procentowych. Wartość godziwa walutowych kontraktów terminowych jest ustalana w odniesieniu do bieżących kursów terminowych występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Spółka wykorzystuje do ustalenia wartości godziwej tych instrumentów finansowych wyceny dostarczane przez instytucje finansowe, w których zawierane są te kontrakty. Do rozliczenia kontraktów terminowych zawartych od 2013 roku. Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń, zgodnie z którą skutki wyceny instrumentu zabezpieczającego w części uznanej za efektywne zabezpieczenie odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny, część nieefektywna instrumentu zabezpieczającego jest odnoszona w koszty finansowe lub przychody finansowe. Część ujęta w kapitale z aktualizacji wyceny zostaje odniesiona na wynik finansowy w momencie, w którym zabezpieczone przyszłe zobowiązanie lub planowana transakcja powodują powstanie przychodów lub kosztów. Jeśli w wyniku realizacji zabezpieczonej transakcji powstaną aktywa lub zobowiązania, to z chwilą wprowadzenia do ksiąg rachunkowych ich wartość początkowa jest korygowana o zyski lub straty z przeszacowania instrumentu zabezpieczającego ujęte dotychczas w kapitale z aktualizacji wyceny. Wynik z wyceny instrumentu zabezpieczającego jest wyksięgowany z kapitału i podwyższa lub obniża wartość początkową tych składników.

Instrumenty pochodne nieobjęte rachunkowością zabezpieczeń wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień

bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej oraz zastosowaniu modeli matematycznych. Spółka wykorzystuje do ustalenia wartości godziwej wyceny dostarczane przez instytucje finansowe, w których zawiera te transakcje. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyników.

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

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

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

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

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

Szacunki Zarządu Spółki

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 Spółki dotyczą między innymi utworzonych rezerw (na naprawy gwarancyjne, niezafakturowane usługi podwykonawców, świadczenia pracownicze), 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 (m.in. w punktach: Rezerwy, Kontrakty budowlane, Podatek odroczony). Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Rozliczenia podatkowe

W Polsce obowiązują liczne regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych i składek na ubezpieczenia społeczne. Przepisy dotyczące tych podatków podlegają częstym zmianom, co powoduje występowanie w nich niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, a także pomiędzy organami państwowymi i podatnikami, powodują powstawanie obszarów niepewności oraz konfliktów. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład kontroli celnej czy dewizowej) mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat. Odpowiednie władze kontrolne uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji wraz z odsetkami karnymi. Istnieje ryzyko, że odpowiednie władze zajmą odmienne niż Spółka stanowisko w zakresie interpretacji przepisów, co mogłoby mieć znaczący wpływ na jej zobowiązania podatkowe.

W związku z prowadzoną działalnością na rynkach zagranicznych Spółka jest też obciążona ryzykiem odmiennego od reprezentowanego przez Spółkę podejścia do rozliczeń podatkowych organów kontrolnych, przy czym kontrole mogą być prowadzone przez okresy dłuższe niż w Polsce (nawet przez okres 10 lat).

REZERWY NA SPRAWY SPORNE

Spółka jest stroną postępowań sądowych. Zarząd Spółki z udziałem własnych i zewnętrznych zespołów prawnych, dokonuje szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmuje decyzje o konieczności ujęcia i wartości skutków tych postępowań w księgach rachunkowych Spółki.

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 Spółki 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. Spółka corocznie dokonuje 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.

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 Spółkę 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” ujmują się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z wyjątkiem aktywów trwałych (lub grup do zbycia) sklasyfikowanych, jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia i zaniechanie działalności”, ujmowanych i wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

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

WARTOŚĆ FIRMY

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

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

PŁATNOŚĆ W FORMIE AKCJI

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

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

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	31-12-2017		31-12-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	303 504 135,42	72 767 061,17	314 115 167,99	71 002 524,41
Aktywa obrotowe	522 324 419,95	125 230 626,47	533 768 030,00	120 652 809,67
Aktywa razem	825 828 555,37	197 997 687,64	847 883 197,99	191 655 334,08
Kapitał własny	216 244 808,47	51 846 078,42	214 725 690,94	48 536 548,58
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	609 583 746,90	146 151 609,22	633 157 507,05	143 118 785,50
Pasywa razem	825 828 555,37	197 997 687,64	847 883 197,99	191 655 334,08

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

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2016 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4240 PLN/EUR.

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

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2017 do 31-12-2017		Za okres 01-01-2016 do 31-12-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 430 360 412,71	336 975 619,65	1 166 914 685,04	266 680 687,67
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 588 284,11	1 316 532,17	1 959 579,77	447 832,29
Koszty sprzedanych produktów i usług	1 377 851 224,54	324 605 089,77	1 106 964 094,38	252 979 887,65
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	5 739 504,56	1 352 157,88	1 933 269,28	441 819,43
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	52 357 967,72	12 334 904,17	59 976 901,15	13 706 812,89
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 438 455,59	1 281 234,38	23 738 987,58	5 425 186,27
Zysk (strata) brutto	12 425 244,32	2 927 237,34	27 343 072,76	6 248 845,39
Zysk (strata) netto	5 518 475,02	1 300 085,99	20 750 160,19	4 742 135,02
Całkowite dochody ogółem	19 291 108,33	4 544 751,89	13 842 901,86	3 163 585,68

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2447 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3757 PLN/EUR.

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

Wyszczególnienie	31-12-2017		31-12-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	13 439 103,51	3 166 090,30	4 666 583,89	1 066 477,11
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-3 619 626,39	-852 740,21	-23 405 723,18	-5 349 023,74
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-35 313 723,15	-8 319 486,22	1 677 571,54	383 383,58
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-25 494 246,03	-6 006 136,13	-17 061 567,75	-3 899 163,05
F. Środki pieniężne na początek okresu	95 133 921,86	21 504 051,05	112 195 489,61	26 327 699,08
G. Środki pieniężne na koniec okresu	69 639 675,83	16 696 558,50	95 133 921,86	21 504 051,05

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

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2447 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2016 roku, tj. kurs 4,4240 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2017 roku, tj. kurs 4,1709 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2016 r.-31.12.2016 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3757 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2015 roku, tj. kurs 4,2615 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2016 roku, tj. kurs 4,4240 PLN/EUR.

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Ryzyko walutowe

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

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

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2018r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 25 mln EUR (50 mln EUR w roku 2017), 93 mln SEK (21 mln w roku 2017) oraz 320 mln NOK (245 mln NOK w roku 2017).

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2018	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2017
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 4.050.000 PLN	+ 8.100.000 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK	+ 1.506.600 PLN	+ 340.200 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 5.184.000 PLN	+ 3.969.000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 4.050.000 PLN	- 8.100.000 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK	- 1.506.600 PLN	- 340.200 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	- 5.184.000 PLN	- 3.969.000 PLN

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

Aktywa	31.12.2017	31.12.2016
EUR	17 431 340,54	12 695 359,97
- aktywa trwałe	5 795 779,32	3 270 790,88
- zapasy	28 990,81	12 384,08
- należności	9 232 718,65	7 367 779,93
- środki pieniężne	2 143 710,74	1 818 751,36
- pozostałe	230 141,02	225 653,72
NOK	88 228 574,49	103 750 612,76
- aktywa trwałe	120 972,20	120 972,20
- zapasy	81 503,92	81 503,92
- należności (w tym udzielone pożyczki)	51 795 138,93	71 207 205,30
- środki pieniężne	35 302 125,21	31 745 231,95
- pozostałe	928 834,23	595 699,39
	3 114 468,76	387 220,44

SEK

- aktywa trwałe	202 200,00	202 200,00
- zapasy	395 867,17	90 178,13
- należności	116 851,99	47 986,79
- środki pieniężne	2 117 727,81	46 363,24
- pozostałe	281 821,79	492,28

Pasywa	31.12.2017	31.12.2016
EUR	7 601 091,49	3 299 376,44
- zobowiązania	4 868 123,98	3 299 376,44
- rezerwy na zob. i RMB	2 732 967,51	
NOK	115 468 857,88	1 628 366,27
- zobowiązania	107 668 046,95	1 628 366,27
- rezerwy na zob. i RMB	7 800 810,93	
SEK	2 990 778,72	0
- zobowiązania	2 990 778,72	
- rezerwy na zob. i RMB	0	

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2018	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2017
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 1.592.500 PLN	+1.522.149 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK	+ 2.004 PLN	+ 6.273 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	- 441.293 PLN	+ 1.654.380 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 1.592.500 PLN	- 1.522.149 PLN
	- 0,02 PLN/SEK	- 2.004 PLN	- 6.273 PLN
	- 0,02 PLN/NOK	+ 405.887 PLN	- 1.654.380 PLN

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

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

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 95 mln NOK (311,8 mln NOK na dzień 31 grudnia 2016r.) oraz 16,1 mln EUR (55 mln EUR na dzień 31 grudnia 2016r.).

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2018	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2017
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	- 2.608.200 PLN	- 8.910.000 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	- 1.539.000 PLN	- 5.051.160 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	+ 2.608.200 PLN	+ 8.910.000 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 1.539.000 PLN	+ 5.051.160 PLN

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2018	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2017
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 3.034.300 PLN	+ 712.149 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK	+ 1.508.603 PLN	+ 346.473 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 3.203.707 PLN	+ 572.220 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 3.034.300 PLN	- 712.149 PLN
	- 0,02 PLN/SEK	- 1.508.603 PLN	- 346.473 PLN
	- 0,02 PLN/NOK	- 3.203.707 PLN	- 572.220 PLN

Ryzyko stóp procentowych

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

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

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

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

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały istotnego wpływu na wyniki roku 2018. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Spółce 8,5% sumy bilansowej i do końca roku 2018 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

Jednocześnie jednostka udziela pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR 1M powiększone o stosowną marżę (w przypadku pożyczek w Polsce). Pożyczki te również narażone są na zmianę stóp procentowych. W przypadku pożyczek udzielanych w Norwegii spółkom stowarzyszonym oprocentowanie jest stałe (uzależnione od stopy NIBOR w dniu podpisania pożyczki), w związku z czym pożyczki te nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

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

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	74 644 209	70 699 919
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	40 593 366	79 859 399
Środki pieniężne	68 447 868	94 103 569
RAZEM	183 685 443	244 662 887

Istotna różnica między rokiem 2016 oraz 2017 dotycząca kredytów bankowych, obligacji oraz leasingu finansowego narażonych na ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z zabezpieczeniem 30 mln PLN emisji obligacji własnych w połowie 2017 roku. W związku z tym ryzyko zmiany stopy procentowej dla tej części pasywów nie występuje.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2017r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2018	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2017
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 604.618	+/- 572.669
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 328 806	+/- 646.861
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 277.214	+/- 381.120

Ryzyko kredytowe

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

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

Spółka udzielając pożyczek podmiotom zewnętrznym kieruje się generalną zasadą, że mogą one być udzielone wyłącznie w związku z projektami realizowanymi przez Spółkę. Na dzień 31 grudnia 2017 roku wszystkie pożyczki udzielone były podmiotom zależnym lub stowarzyszonym. W przeszłości zdarzało się jednak udzielanie pożyczek podmiotom niepowiązanym. Odbywało się to wyłącznie w związku z realizowanymi projektami, gdy projekty te miały zabezpieczone finansowanie oraz gdy pożyczki miały przynajmniej 100% pokrycie w ustanowionych zabezpieczeniach.

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

Ekspozycję jednostki na ryzyko kredytowe Spółki przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
	PLN	PLN
Środki pieniężne	68 447 868	94 103 569
Należności od kontrahentów	281 810 704	340 755 266
Pożyczki udzielone	81 212 100	77 712 122
RAZEM	431 470 672	512 570 957

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Spółka stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2017 na rachunkach bankowych Spółki zgromadzonych było 68 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Spółki. Odpowiednie służby w Spółce prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnym 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2017r. Spółka posiadała dostępne (w całości niewykorzystane) limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- PKO BP S.A. w wysokości 11 mln zł ważny do czerwca 2018 roku,
- Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 10 mln PLN ważny do września 2018 roku,
- BZ WBK S.A. w wysokości 5 mln PLN ważny do września 2018 roku,
- mBank S.A. w wysokości 5 mln PLN ważny do lutego 2019 roku.
- BGŻ BNP Paribas S.A. w wysokości 5 mln zł ważny do marca 2018 roku,
- BGK S.A. w kwocie 15 mln zł ważny do listopada 2018r.

Spółka nie obawia się utraty dostępności do finansowania mimo tego że instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe spółki. W umowach kredytowych znajdują się zapisy mówiące o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych, takich jak: wypłacalność, pokrycia odsetek, kapitalizacji, EBITDA, które są sprawdzane i analizowane. Spółka na bieżąco i z wyprzedzeniem monitoruje powyższe zapisy,

aby w przypadku pojawiającej się możliwości „zbliżenia się” do progów wymaganych, renegocjować powyższe ograniczenia.

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

Spółka stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego. Ponadto w umowach o wykonanie określonych prac budowlanych lub drogowych zawsze stara się ustanowić zabezpieczenia należytego wykonania umów oraz usunięcia wad usterek w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych a nie w postaci zatrzymanej przez inwestorów gotówki własnej. Jest to możliwe dzięki szerokiemu dostępowi Spółki do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych. Na dzień 31 grudnia 2017r. Spółka posiadała takie limity w łącznej wysokości 658 mln zł. Ich wykorzystanie wyniosło 57%, tj. 377 mln zł. Jednocześnie w umowach z podwykonawcami, w miarę możliwości, tworzy się zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Spółka wykorzystuje środki własne oraz długoterminowe kredyty bankowe zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od Unibep S.A. (większościowe udziały w spółkach należą do Unibep S.A., lub do spółki córki: Unidevelopment S.A.), Spółka udziela na jego realizację pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych (od 2015 roku również na rynku norweskim). Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. Ponadto Spółka wyemitowała obligacje własne o wartości nominalnej 60 mln zł. 30 mln zł przypada na serię D z datą wykupu określoną na lipiec 2019. Pozostałe 30 mln zł dotyczy serii C z datą wykupu przypadającą na czerwiec 2018 r.

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

Wiekowanie zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2017r. przedstawia poniższa tabela (dane w PLN):

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 1 d 3 m-cy	od 3 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. Dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	160 582 269	148 355 729	1 352 140	12 090	310 302 227
- kaucje z tyt. Umów o budowę	15 020 980	22 705 482	10 729 267	40 044 056	88 499 786
- zobowiązania z tyt. leasingów	302 549	897 505	2 186 339	7 077 685	10 464 078
- zobowiązania z tyt. obligacji	654 000	-	31 299 000	31 308 000	63 261 000
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp..)	63 827 013	27 580 438	139 042 801	164 689 009	395 139 261
RAZEM	240 386 811	199 539 153	184 609 548	243 130 840	867 666 352

Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2017 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)

	2017-12-31	2016-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	70 593 366,04	79 859 398,98
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	412 671 908,32	425 095 947,13
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	68 447 868,28	94 103 568,67
Zadłużenie netto	414 817 406,08	410 851 777,44
Kapitał własny	216 244 808,47	214 725 690,94
Kapitał i zadłużenie netto	631 062 214,55	625 577 468,38
	65,73%	65,68%

5. Instrumenty finansowe

WARTOŚĆ BILANSOWA

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązania.

Stan na dzień 31-12-2017

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	104 593 709,37	-	-	-88 499 785,53	16 093 923,84
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	183 974 987,82	-	-	-	183 974 987,82
Pożyczki udzielone	-	81 212 100,18	-	-	-	81 212 100,18
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-25 929,39	-	-25 929,39
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	6 736 499,96	-	170 022,00	-	-	6 906 521,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	68 447 868,28	-	-	-	68 447 868,28
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-70 567 436,65	-70 567 436,65
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-310 302 227,32	-310 302 227,32
	6 736 499,96	438 228 665,65	170 022,00	-25 929,39	-469 369 449,50	-24 260 191,28

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2016

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa / zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	82 177 423,98	-	-74 493 059,06	7 684 364,92
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	265 207 590,83	-	-	265 207 590,83
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	70 461 429,46	-	-	70 461 429,46
Pożyczki udzielone	-	77 712 122,00	-	-	77 712 122,00
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-1 958,47	-	-1 958,47
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-10 655 430,04	-	1 215 617,55	-	-9 439 812,49
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	94 103 568,67	-	94 103 568,67
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-70 417 628,02	-70 417 628,02
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-37 177 694,17	-37 177 694,17
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-307 425 810,90	-307 425 810,90
	-10 655 430,04	495 558 566,27	95 317 227,75	-489 514 192,15	90 706 171,83

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

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

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

	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	5 170 841,18		-3 156 687,93	2 014 153,25
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	4 333 955,61		-7 067 522,91	-2 733 567,30
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących *	11 465 916,77			11 465 916,77
Zyski/straty z tytułu wyceny	-1 513 028,22	-23 970,92	2 211 462,84	674 463,70
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych		-23 487,72		-23 487,72
Ogółem	19 457 685,34	-47 458,64	-8 012 748,00	11 397 478,70

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
- kaucje z tytułu umów o budowę

10 344 958,42
1 120 958,35

Za okres od 01-01-2016 do 31-12-2016

	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	3 877 492,51		-2 083 788,75	1 793 703,76
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	905 218,98		-1 795 697,18	-890 478,20
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących *	-4 745 717,37			-4 745 717,37
Zyski/straty z tytułu wyceny	-391 085,83	98 886,26	409 982,37	117 782,80
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych		-100 961,39		-100 961,39
Ogółem	-354 091,71	-2 075,13	-3 469 503,56	-3 825 670,40

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
- kaucje z tytułu umów o budowę

-4 745 717,37
0,00

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	31-12-2017			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	6 906 521,96	-	6 906 521,96
Razem	-	6 906 521,96	-	6 906 521,96

W 2016 roku aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej nie występowały.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	31-12-2017			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	25 929,39	-	25 929,39
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Razem	-	25 929,39	-	25 929,39

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	31-12-2016			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	1 958,47	-	1 958,47
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	9 439 812,49	-	9 439 812,49
Razem	-	9 441 770,96	-	9 441 770,96

Pochodne instrumenty finansowe

Walutowe kontrakty terminowe	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
- wyceniane przez wynik finansowy	-	-	-	-
Forward	-	-	-	-
Opcja	-	-	-	-
IRS	-	-	25 929,39	1 958,47
RAZEM:	-	-	25 929,39	1 958,47

- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
Forward	6 906 521,96	-	-	9 439 812,49
RAZEM:	6 906 521,96	-	-	9 439 812,49

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 95 mln NOK (311,8 mln NOK na dzień 31 grudnia 2016r.) oraz 16,1 mln EUR (55 mln EUR na dzień 31 grudnia 2016r.). Okresy spodziewanych wpływów związanych z posiadanymi zabezpieczeniami zawiera poniższa tabela (podane kwoty w tys.):

Zabezpieczona waluta/termin	IQ 2018	IIQ 2018	IIIQ 2018	RAZEM
NOK	35 000		60 000	95 000
EUR	7 600	8 500		16 100

Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	31-12-2017	31-12-2016
-poniżej 1 roku	6 906 521,96	-
-od 1 do 3 lat	-	-
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	6 906 521,96	-

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

Struktura wiekowa	31-12-2017	31-12-2016
-poniżej 1 roku	-	8 343 578,19
-od 1 do 3 lat	25 929,39	1 098 192,77
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	25 929,39	9 441 770,96

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

Sprawozdanie z wyniku	Wpływ instrumentów pochodnych i transakcji zabezpieczających	
	2017	2016
Przychody ze sprzedaży		
Przychody i koszty finansowe:		
Z tytułu realizacji instrumentów pochodnych	8 734 124,45	-255 086,15
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	9 779 720,00	453 610,00
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	-1 045 595,55	-708 696,15
Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu	8 734 124,45	-255 086,15
Sprawozdanie z całkowitych dochodów w części dotyczącej pozostałych całkowitych dochodów		
Wpływ transakcji zabezpieczających:		
Wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	17 391 930,00	-8 563 340,02
Reklasyfikacja do przychodów finansowych w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	31 626 230,17	15 788 339,98
Reklasyfikacja do przychodów finansowych w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	-14 234 300,17	-24 351 680,00
ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY	26 126 054,45	-8 818 426,17

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

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krystyna Kobylińska
Główna Księgowa

Leszek Marek Gołąbicki
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek
Wiceprezes Zarządu

Jan Piotrowski
Członek Zarządu

6. Noty do sprawozdania finansowego

6.1. Rzeczowe aktywa trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Środki trwałe	61 473 389,92	63 222 463,39
- grunty	2 811 596,03	2 717 368,83
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	33 453 007,28	33 921 498,00
- urządzenia techniczne i maszyny	17 691 780,47	19 363 795,77
- środki transportu	5 524 206,86	5 249 279,22
- inne środki trwałe	1 992 799,28	1 970 521,57
Środki trwałe w budowie	9 980 810,91	203 076,77
RAZEM	71 454 200,83	63 425 540,16

UNIBEP SA

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



WYSZCZEGÓLNIENIE	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2017 r.	2 788 363,02	42 984 306,98	40 173 681,74	14 668 252,21	4 735 151,13	203 076,77	105 552 831,85
Zwiększenia(z tytułu)	113 159,00	918 134,07	2 482 323,86	2 250 661,00	768 338,04	10 692 147,13	17 224 763,10
- zakup	113 159,00	34 647,00	837 831,21	49 000,00	638 083,22	10 692 147,13	12 364 867,56
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	883 487,07	-	-	30 925,92	-	914 412,99
- leasing	-	-	1 644 492,65	2 201 661,00	99 328,90	-	3 945 482,55
Zmniejszenia	-	-	2 093 192,75	1 777 110,32	123 834,08	914 412,99	4 908 550,14
- sprzedaż	-	-	2 084 129,29	1 564 867,63	10 383,00	-	3 659 379,92
- likwidacja i inne	-	-	9 063,46	212 242,69	113 451,08	-	334 757,23
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	914 412,99	914 412,99
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2017 r.	2 901 522,02	43 902 441,05	40 562 812,85	15 141 802,89	5 379 655,09	9 980 810,91	117 869 044,81
UMORZENIE 01.01.2017 r.	70 994,19	9 062 808,98	20 776 768,97	9 414 312,99	2 764 629,56	-	42 089 514,69
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	18 931,80	1 386 624,79	3 942 918,18	1 905 394,15	686 778,63	-	7 940 647,55
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 386 624,79	3 942 918,18	1 905 394,15	686 778,63	-	7 940 647,55
Zmniejszenia:	-	-	1 881 771,77	1 706 771,11	64 552,38	-	3 653 095,26
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	1 881 771,77	1 706 771,11	64 552,38	-	3 653 095,26
UMORZENIE 31.12.2017 r.	89 925,99	10 449 433,77	22 837 915,38	9 612 936,03	3 386 855,81	-	46 377 066,98
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2017 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2017 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2017 r.	2 717 368,83	33 921 498,00	19 363 795,77	5 249 279,22	1 970 521,57	203 076,77	63 425 540,16
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2017 r.	2 811 596,03	33 453 007,28	17 691 780,47	5 524 206,86	1 992 799,28	9 980 810,91	71 454 200,83

UNIBEP SA

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



WYSZCZEGÓLNIENIE	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2016 r.	2 788 363,02	42 170 182,29	37 945 138,81	14 097 590,72	4 227 913,22	-	101 229 188,06
Zwiększenia(z tytułu)	-	2 323 335,64	3 088 790,78	1 963 075,35	1 046 771,06	3 063 017,01	11 484 989,84
- zakup	-	-	1 190 100,98	39 600,00	424 020,26	3 063 017,01	4 716 738,25
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	2 323 335,64	152 100,00	-	384 504,60	-	2 859 940,24
- leasing	-	-	1 746 589,80	1 923 475,35	238 246,20	-	3 908 311,35
Zmniejszenia	-	1 509 210,95	860 247,85	1 392 413,86	539 533,15	2 859 940,24	7 161 346,05
- sprzedaż	-	-	350 721,01	658 432,35	400 178,81	-	1 409 332,17
- likwidacja i inne	-	1 509 210,95	509 526,84	733 981,51	139 354,34	-	2 892 073,64
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	2 859 940,24	2 859 940,24
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2016 r.	2 788 363,02	42 984 306,98	40 173 681,74	14 668 252,21	4 735 151,13	203 076,77	105 552 831,85
UMORZENIE 01.01.2016 r.	52 062,45	8 067 638,17	18 061 513,48	9 097 542,69	2 649 992,69	-	37 928 749,48
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	18 931,74	1 355 030,28	3 571 655,00	1 678 222,32	545 312,42	-	7 169 151,76
- amortyzacja bieżąca	18 931,74	1 355 030,28	3 571 655,00	1 678 222,32	545 312,42	-	7 169 151,76
Zmniejszenia:	-	359 859,47	856 399,51	1 361 452,02	430 675,55	-	3 008 386,55
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	359 859,47	856 399,51	1 361 452,02	430 675,55	-	3 008 386,55
UMORZENIE 31.12.2016 r.	70 994,19	9 062 808,98	20 776 768,97	9 414 312,99	2 764 629,56	-	42 089 514,69
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2016 r.	2 736 300,57	34 102 544,12	19 883 625,33	5 000 048,03	1 577 920,53	-	63 300 438,58
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2016 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
-zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
-zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2016 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2016 r.	2 736 300,57	34 102 544,12	19 850 508,33	4 995 388,03	1 577 920,53	-	63 262 661,58
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2016 r.	2 717 368,83	33 921 498,00	19 363 795,77	5 249 279,22	1 970 521,57	203 076,77	63 425 540,16

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2017	31-12-2016
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	7 116 794,22	6 310 241,95
- działalność budowlana kubaturowa	988 767,63	790 811,40
- działalność budowlana drogowo - mostowa	3 946 272,04	3 536 920,22
- działalność - budownictwo modułowe	2 181 754,55	1 982 510,33
Koszty ogólnego zarządu	780 155,60	855 854,84
RAZEM	7 896 949,82	7 166 096,79

Spółka jako leasingobiorca używa na podstawie umów leasingu finansowego następujące rzeczowe aktywa trwałe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2017		31-12-2016	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	8 754 782,81	5 398 778,95	7 110 290,16	5 178 776,90
Środki transportu	8 035 123,89	4 927 738,63	6 282 977,14	4 323 255,47
Inne środki trwałe	424 991,20	291 209,41	668 417,80	354 894,57
RAZEM	17 214 897,90	10 617 726,99	14 061 685,10	9 856 926,94

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Własne	50 855 662,93	53 365 536,45
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	10 617 726,99	9 856 926,94
- umowy leasingu	10 617 726,99	9 856 926,94
RAZEM	61 473 389,92	63 222 463,39

Na dzień 31.12.2017r. nie było kredytów zabezpieczonych rzeczowymi aktywami trwałymi i prawem wieczystego użytkowania gruntów.

Na dzień 31.12.2016r. na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 52 109 174,29 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 30 253 402,00 zł. Na dzień 31.12.2016r. wykorzystanie kredytów wyniosło 585 472,00 zł, wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 35 729 873,89 zł.

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

- za rok zakończony 31-12-2017 - 56 101,93 zł
- za rok zakończony 31-12-2016 - 9 187,12 zł

Na dzień 31.12.2017 r. wartość zobowiązań dotyczących zakupów środków trwałych wynosiła 965,3 tys. zł.

6.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Koszty zakończonych prac rozwojowych	117 407,93	202 690,01
Wartość firmy	5 628 983,78	5 628 983,78
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 819 181,42	2 888 272,65
- oprogramowanie komputerowe	2 510 598,51	2 563 472,68
- inne wartości niematerialne w tym licencje	308 582,91	324 799,97
WN w budowie	851 500,24	-
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 905 274,91	2 426 585,43
RAZEM	12 322 348,28	11 146 531,87

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowania komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Prawo wieczyste	Wartości niematerialne w budowie	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2017 r.	435 615,23	5 628 983,78	4 016 440,23	766 673,17	3 833 847,02	-	14 681 559,43
Zwiększenia(z tytułu)	-	-	414 868,26	70 787,60	641 696,07	951 250,24	2 078 602,17
- zakup	-	-	315 118,26	70 787,60	641 696,07	951 250,24	1 978 852,17
- przyjęcie z WN w budowie	-	-	99 750,00	-	-	-	99 750,00
Zmniejszenia	-	-	735,00	-	-	99 750,00	100 485,00
- likwidacja	-	-	735,00	-	-	-	735,00
- przekazanie z WN w budowie	-	-	-	-	-	99 750,00	99 750,00
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2017 r.	435 615,23	5 628 983,78	4 430 573,49	837 460,77	4 475 543,09	851 500,24	16 659 676,60
UMORZENIE 01.01.2017 r.	232 925,22	-	1 452 967,55	441 873,20	1 407 261,59	-	3 535 027,56
Umorzenie za okres (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	85 282,08	-	467 742,43	87 004,66	163 006,59	-	803 035,76
inne	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja bieżąca	85 282,08	-	467 742,43	87 004,66	163 006,59	-	803 035,76
Zmniejszenia:	-	-	735,00	-	-	-	735,00
- umorzenie zlikwidowanych	-	-	735,00	-	-	-	735,00
UMORZENIE 31.12.2017 r.	318 207,30	-	1 919 974,98	528 877,86	1 570 268,18	-	4 337 328,32
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2017 r.	202 690,01	5 628 983,78	2 563 472,68	324 799,97	2 426 585,43	-	11 146 531,87
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2017 r.	117 407,93	5 628 983,78	2 510 598,51	308 582,91	2 905 274,91	851 500,24	12 322 348,28

WYSZCZEGÓLNIENIE	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowania komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Prawo wieczyste	Wartości niematerialne w budowie	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2016 r.	435 615,23	5 628 983,78	1 537 091,76	613 151,96	2 828 154,95	1 359 090,20	12 402 087,88
Zwiększenia(z tytułu)	-	-	2 484 508,47	153 521,21	1 005 692,07	630 129,09	4 273 850,84
- zakup	-	-	2 484 508,47	153 521,21	1 005 692,07	630 129,09	4 273 850,84
Zmniejszenia	-	-	5 160,00	-	-	1 989 219,29	1 994 379,29
- likwidacja	-	-	5 160,00	-	-	-	5 160,00
- przekazanie z WN w budowie	-	-	-	-	-	1 989 219,29	1 989 219,29
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2016 r.	435 615,23	5 628 983,78	4 016 440,23	766 673,17	3 833 847,02	-	14 681 559,43
UMORZENIE 01.01.2016 r.	142 830,14	-	1 286 242,37	364 921,94	1 256 787,63	-	3 050 782,08
Umorzenie za okres (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	90 095,08	-	171 885,18	76 951,26	150 473,96	-	489 405,48
inne	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja bieżąca	90 095,08	-	171 885,18	76 951,26	150 473,96	-	489 405,48
Zmniejszenia:	-	-	5 160,00	-	-	-	5 160,00
- umorzenie zlikwidowanych	-	-	5 160,00	-	-	-	5 160,00
UMORZENIE 31.12.2016 r.	232 925,22	-	1 452 967,55	441 873,20	1 407 261,59	-	3 535 027,56
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2016 r.	292 785,09	5 628 983,78	250 849,39	248 230,02	1 571 367,32	1 359 090,20	9 351 305,80
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2016 r.	202 690,01	5 628 983,78	2 563 472,68	324 799,97	2 426 585,43	-	11 146 531,87

Prace rozwojowe dotyczące nowych produktów Spółka wytworzyła we własnym zakresie.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2017	31-12-2016
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	295 139,74	290 357,63
Koszty ogólnego zarządu	496 213,74	168 826,49
RAZEM	791 353,48	459 184,12

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Własne	8 565 573,13	8 719 946,44
RAZEM	8 565 573,13	8 719 946,44

Na dzień 31 grudnia 2017 oraz 31 grudnia 2016 Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze praworzeczowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2017 i 2016 jest wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie Oddział Drogowy UNIBEP Spółki Akcyjnej w Łomży w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88 zł i 3 674 932,90 zł.

Oddział Drogowy UNIBEP S.A. – wartość firmy na dzień 31.12.2017r. 5 628 983,78 zł.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firm przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 9,64%. Analizy te zostały oparte o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Prognozy zatwierdzone przez kierownictwo spółki obejmują okres 2018-2022. Uwzględniają one planowane wyniki finansowe w okresie, jak również założenia odnośnie wydatków inwestycyjnych oraz obecne sytuacje spółki, posiadany portfel zamówień, aktualne moce produkcyjne i zasoby kadrowe. Dodatkowo biorą pod uwagę aktualną i prognozowaną sytuację rynkową, możliwości firm oraz szanse związane z pozyskaniem do realizacji nowych kontraktów. Spółki dokonały analiz potencjalnych zamówień, jakie oferuje rynek inwestycji infrastrukturalnych.

Wartości użytkowe zostały określone w ramach przeprowadzonych przez Spółkę testu na ocenę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2017 roku i wynosi: Oddział Drogowy UNIBEP S.A. na kwotę 27 979 tys. zł.

6.3. Inwestycje w innych jednostkach wycenianych metodą praw własności

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2017	31-12-2016
Stan na początek roku:	7 986,00	7 986,00
Zwiększenia:	-	-
Zmniejszenia:	-	-
Stan na koniec okresu:	7 986,00	7 986,00
- udziały w Seljedalen AS	7 986,00	7 986,00

6.4. Inwestycje w innych jednostkach

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2017	31-12-2016
Stan na początek roku:	97 365 144,26	97 365 144,26
- akcje UNIDEVELOPMENT	60 555 486,00	60 555 486,00
- bezzwrotne dopłaty do kapitału - UNIDEVELOPMENT	28 543 620,65	28 543 620,65
- inne -UNIDEVELOPMENT	247 203,61	247 203,61
- udziały BUDREX-KOBI	8 000 150,00	8 000 150,00
- udziały STROJIMP	1 724,20	1 724,20
- udziały UNEX CONSTRUCTION	16 959,80	16 959,80
Zwiększenia:	10 000 000,00	-
- zakup udziałów BUDREX-KOBI	10 000 000,00	-
Stan na koniec okresu:	107 365 144,26	97 365 144,26
- akcje UNIDEVELOPMENT	60 555 486,00	60 555 486,00
- bezzwrotne dopłaty do kapitału - UNIDEVELOPMENT	28 543 620,65	28 543 620,65
- inne -UNIDEVELOPMENT	247 203,61	247 203,61
- udziały BUDREX-KOBI	18 000 150,00	8 000 150,00
- udziały STROJIMP	1 724,20	1 724,20
- udziały UNEX CONSTRUCTION	16 959,80	16 959,80

Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2017 r.

LP	Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment S.A.	60 555 486,00	-	60 555 486,00	97,63%	97,63%	pełna
2	OOO StrojIMP	1 724,20	-	1 724,20	100%	100%	pełna
3	Unex Construction Sp. z o.o.	16 959,80	-	16 959,80	100%	100%	pełna
4	Budrex-Kobi Sp. z o.o.	18 000 150,00	-	18 000 150,00	100%	100%	pełna

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	105 239 030,70	6 675 000,00	93 835 366,01	4 728 664,69	185 557 377,98	152 309 088,28	33 248 289,70	80 318 347,28	23 387 528,31
2	1 202,32	965,00	-	587,98	2 056,55	-	2 056,55	854,23	16 731,89
3	972 797,40	5 000,00	2 110 446,75	-147 047,10	977 173,15	5621,00	971 552,15	4 375,75	-
4	12 668 752,91	430 000,00	18 095 638,92	-8 482 333,55	57 917 744,89	21 220 732,76	36 697 012,13	45 248 991,98	71 464 752,15

Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2016 r.

LP	Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment S.A.	60 555 486,00	-	60 555 486,00	97,63%	97,63%	pełna
2	OOO StrojIMP	1 724,20	-	1 724,20	100%	100%	pełna
3	Unex Construction Sp. z o.o.	16 959,80	-	16 959,80	100%	100%	pełna
4	Budrex-Kobi Sp. z o.o.	8 000 150,00	-	8 000 150,00	100%	100%	pełna

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	100 560 366,01	6 675 000,00	91 381 159,67	2 504 206,34	192 580 719,04	155 124 043,08	37 456 675,96	92 020 353,03	9 306 490,12
2	732,77	965,00	-	-8 516,24	1 892,64	-	1 892,64	1 159,87	25 341,74
3	1 119 844,50	5 000,00	2 110 446,75	201 189,70	1 129 428,35	120,00	1 129 308,35	9 583,85	347 837,58
4	11 178 214,42	215 000,00	7 539 235,61	1 184 206,95	49 526 165,96	19 298 417,02	30 227 748,94	38 347 951,54	59 451 457,72

W 2017 roku Spółka nabyła za kwotę 10 000 000 złotych 100 udziałów Budrex- Kobi Sp. z o.o., w której już uprzednio posiadała 100 % udziałów

6.5. Inne długoterminowe aktywa finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Stan na początek roku:	1 885 386,31	2 076 087,87
- należności wekslowe	1 885 386,31	2 076 087,87
Zmniejszenia:	1 885 386,31	190 701,56
- przeniesienie do innych aktywów finansowych krótkoterminowych	1 885 386,31	190 701,56
Stan na koniec okresu:	-	1 885 386,31
- należności wekslowe	-	1 885 386,31

6.6. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Należności z tytułu dostaw i usług	177 216 994,91	258 577 842,70
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	19 845,95	3 116 706,89
Niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	2 000 550,92	-
Inne należności niefinansowe	2 745 192,69	1 509 836,61
Inne należności finansowe	69 416,76	117 818,32
Zaliczki udzielone na dostawy, w tym:	20 360 439,87	12 588 289,58
- na zakup środków trwałych	162 675,00	-
- na zakup towarów, materiałów i usług	20 197 764,87	12 588 289,58
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	202 412 441,10	275 910 494,10
Odpisy aktualizujące wartość należności	11 050 488,10	21 395 446,52
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	213 462 929,20	297 305 940,62

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2017	31-12-2016
Stan na początek okresu	21 395 446,52	16 649 729,15
a) zwiększenia (z tytułu)	410 381,91	8 576 943,32
- utworzenia	410 381,91	8 576 943,32
b) zmniejszenia (z tytułu)	10 755 340,33	3 831 225,95
- rozliczenie wierzytelności	7 002 494,25	3 831 225,95
- spisanie wierzytelności nieściągalnych	3 752 846,08	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	11 050 488,10	21 395 446,52

W 2017 i 2016 roku nie tworzone odpisy aktualizujących na należności od jednostek podporządkowanych.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
a) do 1 miesiąca	71 462 341,20	110 208 668,48
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	70 905 533,08	103 106 260,70
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	5 201 828,53	3 957 320,42
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	30 000,00	507 950,25
e) powyżej 1 roku	60 000,00	120 000,00
f) należności przeterminowane	29 557 292,10	40 677 642,85
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	177 216 994,91	258 577 842,70

Na 31 grudnia 2017 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 11 050 488,10 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały zawarte w nocy 6.7. Odpisy

aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostki w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat odpowiednio w pozostałych kosztach/przychodach operacyjnych lub w przychodach/kosztach finansowych, w zależności od rodzaju należności.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
a) do 1 miesiąca	16 655 802,83	26 663 554,47
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 081 501,67	2 513 071,93
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 191 085,97	3 191 501,24
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 299 708,45	3 260 440,15
e) powyżej 1 roku	6 329 193,18	5 049 075,06
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	29 557 292,10	40 677 642,85

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2017	31-12-2016
Należności krótkoterminowe	202 412 441,10	275 910 494,10
- od jednostek powiązanych	25 133 056,91	28 645 337,73
- od pozostałych jednostek	177 279 384,19	247 265 156,37
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	11 050 488,10	21 395 446,52
Należności krótkoterminowe brutto	213 462 929,20	297 305 940,62

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2017		31-12-2016	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	147 331 797,52	x	213 590 344,47
- USD	66,00	216,17	66,00	215,76
- EUR	9 232 718,65	38 580 509,64	7 367 779,93	32 444 670,23
- RUB	185 169,44	12 839,01	14 735 792,10	977 184,21
- NOK	35 436 841,84	15 034 227,38	54 870 975,46	26 727 917,53
- BYN	775 460,57	1 398 781,49	1 679,81	2 148 066,30
- SEK	116 851,99	49 848,76	47 986,79	22 095,60
- UAH	30 836,31	3 730,44	-	-
- GBP	104,40	490,69	-	-
RAZEM	x	202 412 441,10	x	275 910 494,10

Zaliczki zostały wycenione wg kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Spółki jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu dokonanych odpisów aktualizujących wartość należności wątpliwych. Koncentracja ryzyka kredytowego w poszczególnych prezentowanych okresach bilansowych kształtuje się następująco:

- na dzień bilansowy 31.12.2017r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 12,66% stanu należności na ten dzień.
- na dzień bilansowy 31.12.2016r. od dwóch kontrahentów należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiły 12,38% i 10,89% stanu należności na ten dzień.

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

6.7. Odpisy aktualizujące

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2017	31-12-2016
Stan na początek okresu	25 086 169,68	19 965 805,85
- środki trwałe	37 777,00	37 777,00
- zapasy	544 409,28	596 762,82
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 395 446,52	16 649 729,15
- pożyczki	405 645,82	405 645,82
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 614 991,06	1 614 991,06
- środki pieniężne	1 087 900,00	660 900,00
a) zwiększenia	410 381,91	9 036 943,32
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	410 381,91	8 576 943,32
- środki pieniężne	-	460 000,00
b) zmniejszenia	12 106 298,68	3 916 579,49
- zapasy	180 000,00	52 353,54
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 755 340,33	3 831 225,95
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 120 958,35	-
- środki pieniężne	50 000,00	33 000,00
ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM	13 390 252,91	25 086 169,68
- środki trwałe	37 777,00	37 777,00
- zapasy	364 409,28	544 409,28
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 050 488,10	21 395 446,52
- pożyczki	405 645,82	405 645,82
- kaucje z tytułu umów o budowę	494 032,71	1 614 991,06
- środki pieniężne	1 037 900,00	1 087 900,00

6.8. Zapasy

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Materiały	17 941 529,28	17 953 762,70
Półprodukty i produkty w toku	18 060 049,66	8 529 323,79
Produkty gotowe	106 852,27	354 745,41
Towary	772 038,47	1 707 145,18
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	36 880 469,68	28 544 977,08
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	364 409,28	544 409,28
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	36 516 060,40	28 000 567,80

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w nocie 6.7.

Na dzień 31.12.2017 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W roku 2017 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Nie przewiduje się sprzedaży/wykorzystania zapasów nie objętych odpisem w okresie dłuższym niż do 31.12.2018r.

W okresie 01.01.2017-31.12.2017 w kosztach własnych sprzedaży towarów ujęto kwotę 933 tys. zł, a w kosztach własnych sprzedaży materiałów kwotę 4 806 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

6.9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2017		31-12-2016	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	43 906 627,21	x	77 684 661,54
- EUR	2 069 814,48	8 632 989,22	203 109,75	898 557,55
- USD	8 741,03	30 430,15	5 116,61	21 383,85
- RUB	16 779 074,27	997 870,58	18 341 850,29	1 102 442,89
- NOK	35 302 125,21	14 964 570,89	31 745 231,95	15 453 578,92
- BYN	27 588,80	49 406,03	4 367,38	9 428,74
- UAH	43 060,59	5 322,29	-	-
- SEK	2 117 727,81	898 551,91	46 363,24	21 415,18
RAZEM	x	69 485 768,28	x	95 191 468,67
Odpis aktualizujący środki pieniężne		1 037 900,00		1 087 900,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NETTO		68 447 868,28		94 103 568,67

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2017 wynosi 68 447 868,28 zł. Wykazany w 2017 roku odpis aktualizujący środki pieniężne wynikał z szacunków Spółki dotyczących możliwości wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w OAO AKB „Probiznesbank”- w upadłości. UNIBEP S.A. zgłosiła swoje wierzytelności i zostały one przyjęte i potwierdzone przez syndyka. Do dnia 31.12.2017 r. syndyk wpłacił 176 487,90 zł.

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

6.10. Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
	- ubezpieczenia	1 293 491,86
- pozostałe	409 973,33	592 706,11
RAZEM	1 703 465,19	1 950 907,63

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
	- ubezpieczenia	1 637 518,85
- pozostałe	662 377,85	571 529,24
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	-	9 378 263,71
RAZEM	2 299 896,70	11 077 115,96

W 2017 roku nastąpiła zmiana prezentacji niedeklarowanej nadwyżki VAT naliczonego nad należnym z rozliczeń międzyokresowych na należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.

6.11. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 31-12-2017

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2017
Galeria OPOCZNO Sp. z o.o.	21.08.2009	20 000,00 zł	31.10.2011	0,00 zł
Galeria KUTNO Sp. z o.o.	14.03.2011	1 500 000,00 zł	30.06.2013	0,00 zł
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	02.09.2013	3 900 000,00 zł	31.12.2017	4 632 776,99 zł
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	06.07.2015	10 000 000,00 zł	30.06.2018	10 000 000,00 zł
Unidevelopment S.A.	26.06.2015	30 000 000,00 zł	30.06.2018	30 010 032,68 zł
Unidevelopment S.A.	21.07.2016	30 000 000,00 zł	30.06.2019	30 001 399,56 zł
Seljedalen AS	09.03.2015	3 200 000,00 NOK / 1 356 480,00 zł	15.03.2018	1 479 440,23 zł
Seljedalen AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 119 500,00 zł	15.03.2018	2 274 075,34 zł
Seljedalen AS	11.12.2015	154 690,00 NOK / 65 573,09 zł	30.09.2017	72 630,38 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 119 500,00 zł	31.12.2017	2 274 364,80 zł
Lovsetwegen	30.03.2016	650 000,00 NOK / 275 535,00 zł	15.03.2018	290 196,22 zł
Lovsetwegen	17.08.2016	400 000,00 NOK / 169 560,00 zł	15.03.2018	177 183,98 zł
RAZEM:				81 212 100,18 zł

Stan na dzień 31-12-2016

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2016
Galeria OPOCZNO Sp. z o.o.	21.08.2009	20 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.10.2011	0,00 zł
Galeria KUTNO Sp. z o.o.	14.03.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 3M+ marża	30.06.2013	0,00 zł
Portus Investment Sp. z o.o.	08.11.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	30.06.2016	20 559,65 zł
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	02.09.2013	3 900 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	4 358 157,07 zł
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	06.07.2015	8 000 000,00 zł	WIBOR 6M+ marża	30.06.2017	6 000 000,00 zł
Unidevelopment S.A.	26.06.2015	30 000 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	30.06.2018	30 018 426,24 zł
Unidevelopment S.A.	21.07.2016	30 000 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	30.06.2019	29 998 829,30 zł
Seljedalen AS	09.03.2015	3 200 000,00 NOK / 1 557 760,00 zł	NIBOR 6M+ marża	09.03.2017	1 647 867,11 zł
Seljedalen AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 434 000,00 zł	NIBOR 6M+ marża	17.09.2017	2 533 046,68 zł
Seljedalen AS	11.12.2015	154 690,00 NOK / 75 303,09 zł	NIBOR 6M+ marża	08.03.2017	81 088,24 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 434 000,00 zł	NIBOR 6M+ marża	30.06.2017	2 533 504,48 zł
Lovsetwegen 4 AS	30.03.2016	650 000,00 NOK / 316 420,00 zł	NIBOR 6M+ marża	30.06.2017	323 574,26 zł
Lovsetwegen 4 AS	17.08.2016	400 000,00 NOK / 194 720,00 zł	NIBOR 6M+ marża	31.03.2017	197 068,97 zł
RAZEM:					77 712 122,00 zł

Pożyczki udzielone objęto odpisem aktualizującym w kwocie 405 645,82 zł.

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

6.12. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31.12.2017 r. wynosi 3 507 063,40 zł.

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

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

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2017		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 650 000	565 000,00	16,11%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11%
Free float	9 059 355	905 935,50	25,83%
Akcje własne**	1 000 000	100 000,00	2,85%
RAZEM	35 070 634	X	100,00%

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2016		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 750 000	575 000,00	16,39%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11%
Free float	9 959 355	995 935,50	28,40%
RAZEM	35 070 634	X	100,00%

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

IMIĘ I NAZWISKO	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszko	8 800 000	25,09%	8 800 000	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	14,26%	5 000 000	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 650 000	16,11%	5 650 000	16,11%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75%	3 418 920	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	6,11%	2 142 359	6,11%
Free float	9 059 355	25,83%	9 059 355	25,83%
Akcje własne**	1 000 000	2,85%	1 000 000	2,85%
RAZEM	35 070 634	100,00%	35 070 634	100,00%

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

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

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

- emisja akcji Spółki na GPW – 57 113 921,99 zł.
- sprzedaży akcji własnych - 2 312 569,03 zł.
- objęcia akcji w ramach Programu Motywacyjnego – 2 727 270 zł.

W 2016 roku na podstawie Uchwały nr. 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. z dnia 18 maja 2016r. został utworzony kapitał rezerwowy w wysokości 35 000 000,00 zł. na nabycie przez Spółkę Akcji Własnych.

W 2017 roku dokonano skupu akcji własnych wydatkując na ten cel kwotę 10 757 864,00 złotych i uzupełniono z kapitału zapasowego ten kapitał rezerwowy do kwoty 35 100 000,00 złotych. Na podstawie Uchwały nr. 18

Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. z dnia 13 czerwca 2017r. wypracowany zysk netto za 2016 rok w wysokości 20 750 160,19 zł. został podzielony w następujący sposób: dywidenda 6 814 126,80 zł, kapitał zapasowy 13 936 033,39zł.

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

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele

Pozostałe kapitały	2017-12-31	2016-12-31
Kapitał z aktualizacji wyceny	33 760 946,96	19 988 313,65
Kapitał rezerwowy	35 100 000,00	35 000 000,00
Kapitał zapasowy	76 204 562,07	73 326 392,68
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	62 153 761,02	62 153 761,02
Wartość wykazana w sprawozdaniu finansowym	207 219 270,05	190 468 467,35

Zyski straty zatrzymane	2017-12-31	2016-12-31
Zysk bieżący netto	5 518 475,02	20 750 160,19
Wartość wykazana w sprawozdaniu	5 518 475,02	20 750 160,19

6.12.1. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

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

6.13. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
DŁUGOTERMINOWE	36 161 354,77	68 317 515,81
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 740 439,36	6 608 279,04
- zobowiązania z tytułu obligacji	29 394 986,02	60 611 044,00
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	25 929,39	-
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	-	1 098 192,77
KRÓTKOTERMINOWE	34 432 011,27	11 541 883,17
- zobowiązania z tytułu kredytów	-	586 037,20
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 116 271,77	2 612 267,78
- zobowiązania z tytułu obligacji	31 315 739,50	-
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	1 958,47
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	-	8 341 619,72
RAZEM	70 593 366,04	79 859 398,98

6.13.1. Zobowiązania z tytułu kredytów

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2017

Na dzień 31.12.2017 oraz na dzień 31.12.2016 Spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2017

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	11 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.09.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	09.03.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBANK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	14.02.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
RAZEM:		0,00 zł				

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2016

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	11 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2017	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	29.09.2017	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	10.03.2017	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBANK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	15.02.2017	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	4 100 000,00 zł	500 421,45 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00041684/9, KW nr B11P/00093484/6 oraz KW nr B11P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny
BGŻ BNP Paribas S.A.	1 709 402,00 zł	85 615,75 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
RAZEM:		586 037,20 zł				

Przyznane, ale niewykorzystane kredyty na dzień 31.12.2017r. oraz 31.12.2016r. wynoszą 36.000.000,00.

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2017r.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii C 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	30.073.216,98 zł	WIBOR 6M+ marża	02.06.2015	01.06.2018
Obligacje serii D 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	30.637.508,54 zł	WIBOR 6M+ marża	08.07.2016	08.07.2019
RAZEM:		60 710 725,52			

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2016r.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii C 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	29.985.985,92 zł	WIBOR 6M+ marża	02.06.2015	01.06.2018
Obligacje serii D 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	30.625.058,08 zł	WIBOR 6M+ marża	08.07.2016	08.07.2019
RAZEM:		60 611 044,00			

Obligacje serii C są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez BondSpot S.A.. Obligacje serii D są notowane na rynku Catalyst prowadzonym w ramach alternatywnego systemu obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

Data płatności odsetek Obligacji serii C: 01.06.2018.

Data płatności odsetek Obligacji serii D: 08.01.2018, 09.07.2018, 08.01.2019, 08.07.2019.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
a) powyżej 1 roku do 3 lat	29 394 986,02	60 611 044,00
b) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
c) powyżej 5 lat	-	-
RAZEM	29 394 986,02	60 611 044,00

*kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2017 r.

Kredyty oraz obligacje długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2017		31-12-2016	
	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	31 315 739,50	31 953 000,00	586 037,20	3 171 854,14
b) powyżej 1 roku do 3 lat	29 394 986,02	31 308 000,00	60 611 044,00	63 243 000,00
c) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-	-	-
d) powyżej 5 lat	-	-	-	-
RAZEM	60 710 725,52	63 261 000,00	61 197 081,20	66 414 854,14

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

6.13.2. Zobowiązania z tytułu leasingu

Spółka posiada zawarte umowy leasingu finansowego dotyczące użytkowania środków transportu i maszyn.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017		31-12-2016	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	3 386 393,05	3 116 271,77	2 844 406,25	2 612 267,78
- od 1 do 5 lat	7 077 685,08	6 740 439,36	6 893 242,11	6 608 279,04
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	10 464 078,13	9 856 711,13	9 737 648,36	9 220 546,82
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-607 367,00		-517 101,54	
Wartość bieżąca	9 856 711,13	9 856 711,13	9 220 546,82	9 220 546,82

6.14. Rezerwy

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Odprawy emerytalne, w tym:	2 036 538,01	1 156 207,53
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	2 036 538,01	1 156 207,53
Odprawy rentowe, w tym:	167 145,00	151 635,99
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	167 145,00	151 635,99
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych	2 203 683,01	1 307 843,52
w tym:		
- część długoterminowa	2 036 437,01	1 187 539,45
- część krótkoterminowa	167 246,00	120 304,07

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

	2017	2016
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	1 307 843,53	1 235 196,00
koszty odsetek	68 763,00	36 390,42
koszty bieżącego zatrudnienia	348 316,55	194 118,99
koszty bieżącego zatrudnienia - korekta roku 2016	17 664,59	
wypłacone świadczenia	-124 376,35	-122 002,20
koszty przeszłego zatrudnienia - korekta roku 2016	196 793,00	-
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	-57 544,00	-35 859,69
- korekt założeń aktuarialnych ex post	-48 680,00	-35 859,69
- zmian założeń demograficznych	-26 488,00	-
- zmian założeń finansowych	17 624,00	-
zyski / straty aktuarialne - korekta roku 2016	446 222,69	-
- korekt założeń aktuarialnych ex post	221 721,69	-
- zmian założeń demograficznych	212 692,00	-
- zmian założeń finansowych	11 809,00	-
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	2 203 683,01	1 307 843,52

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	2017	2016
wartość zatrudnienia	348 316,55	194 118,99
koszty odsetek	68 763,00	36 390,42
wartość zatrudnienia - korekta roku 2016	17 664,59	-
koszty przeszłego zatrudnienia - korekta roku 2016	196 793,00	-
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	631 537,14	230 509,41
zyski straty aktuarialne ujęte w okresie	-57 544,00	-35 859,69
zyski straty aktuarialne ujęte w okresie-korekta roku 2016	446 222,69	-
Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach	388 678,69	-35 859,69
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	592 184,12	137 753,34
- kosztów ogólnego zarządu	39 353,02	92 756,07

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2016-2017:

- stopa dyskonta w 2017 roku 3,25%
- stopa dyskonta w 2016 roku 3,60%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń:
 - a) wynagrodzenie w Spółce : w 2018 roku – 2,5% , lata kolejne - 3,00%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2017r. przedstawia się następująco:

Nazwa świadczenia	rezerwa krótkoterminowa	rezerwa długoterminowa	Razem
odprawa emerytalna	143 804	1 892 734	2 036 538
odprawa rentowa	23 442	143 703	167 145
razem	167 246	2 036 437	2 203 683

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31.12.2017r. ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

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

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

Analiza wrażliwości rezerw

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

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

W związku z powyższym dokonano analizy wrażliwości dla następujących założeń:

- zmiana stopy dyskontowej o $\pm 0,5$ p.p.
- zmiana stopy wzrostu przyszłych wynagrodzeń w Spółce $\pm 0,5$ p.p.
- zmiana wskaźnika rotacji pracowników $\pm 0,5$ p.p.

Analiza wrażliwości została przeprowadzona, przy założeniu, że wszystkie inne założenia aktuarialne pozostają niezmiennicze.

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

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	razem
wyjściowe kwoty rezerw	2 036 538	167 145	2 203 683
współczynnik rotacji -1,0%	2 150 498	176 602	2 327 100
współczynnik rotacji +1,0%	1 936 692	158 631	2 095 323
techniczna stopa dyskontowa -1,00%	2 327 840	181 052	2 508 892
techniczna stopa dyskontowa +1,00%	1 800 596	155 204	1 955 800
wzrosty podstaw			
wynagrodzenie w Firmie -1,0%	2 018 784	166 040	2 184 824
wynagrodzenie w Firmie +1,0%	2 060 142	168 547	2 228 689
wynagrodzenie minimalne -1,0%	1 823 061	156 596	1 979 657
wynagrodzenie minimalne +1,0%	2 297 518	179 417	2 476 935

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg. stanu na 31.12.2016r.:

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	ANALIZA WRAŻLIWOŚCI					
		stopa dyskontowa		stopa wzrostu wynagrodzeń		wskaźnik rotacji	
		-0,50%	0,50%	-0,50%	0,50%	-0,50%	0,50%
odprawy emerytalne	1 156 207,54	1 219 551,92	1 098 660,90	1 148 177,29	1 166 107,25	1 191 639,86	1 123 575,54
odprawy rentowe	151 635,98	158 886,29	144 966,21	150 517,13	152 995,89	157 591,37	146 104,74
RAZEM	1 307 843,52	1 378 438,21	1 243 627,11	1 298 694,42	1 319 103,14	1 349 231,23	1 269 680,28

Ostatnia wycena niezależnego aktuariusza została wykonana na dzień 31 grudnia 2017 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	01-01-2017 do 31-12-2017	01-01-2016 do 31-12-2016
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	-	-
a) zwiększenia	24 598 277,40	-
- naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	17 976 295,01	-
- naprawy gwarancyjne	5 265 502,39	-
- sprawy sporne	1 356 480,00	-
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	24 598 277,40	-
- naprawy gwarancyjne	23 241 797,40	-
- sprawy sporne	1 356 480,00	-

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	01-01-2017 do 31-12-2017	01-01-2016 do 31-12-2016
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	126 510 361,26	88 905 426,02
- świadczenia pracownicze	14 793 447,47	13 418 648,39
- naprawy gwarancyjne	24 508 297,14	20 685 979,64
- koszty podwykonawców	83 759 580,22	53 642 936,45
- sprawy sporne	3 039 756,43	808 640,54
- koszty pozostałe	409 280,00	349 221,00
a) zwiększenia	676 535 737,16	351 503 018,85
- świadczenia pracownicze	13 627 537,15	15 377 943,67
- naprawy gwarancyjne	3 120 822,82	8 113 040,91
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	8 350 866,51	-
- koszty podwykonawców	648 493 425,00	324 419 972,23
- sprawy sporne	2 222 578,18	3 012 249,74
- koszty pozostałe	720 507,50	579 812,30
b) wykorzystanie	675 377 464,38	313 898 083,61
- świadczenia pracownicze	14 348 469,59	14 003 144,59
- naprawy gwarancyjne	5 632 409,22	4 290 723,41
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	676 884,25	-
- koszty podwykonawców	651 995 354,08	294 303 328,46
- sprawy sporne	2 158 249,74	781 133,85
- koszty pozostałe	566 097,50	519 753,30
c) inne zmniejszenia	28 483 924,39	-
- naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	17 976 295,01	-
- koszty podwykonawców - zmiana prezentacji	10 507 629,38	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	99 184 709,65	126 510 361,26
- świadczenia pracownicze	14 072 515,03	14 793 447,47
- naprawy gwarancyjne	4 020 415,73	24 508 297,14
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	7 673 982,26	-
- koszty podwykonawców	69 750 021,76	83 759 580,22
- sprawy sporne	3 104 084,87	3 039 756,43
- koszty pozostałe	563 690,00	409 280,00

6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
- z tytułu dostaw i usług	197 306 583,54	247 321 206,37
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	13 161 811,82	5 928 618,94
- z tytułu wynagrodzeń	1 956 454,11	1 764 650,33
- zaliczki otrzymane na dostawy	70 279 279,14	46 126 817,19
- inne, w tym:	17 078 226,21	6 272 274,95
▪ niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	5 272,43	5 204 120,69
- rozliczenia międzyokresowe bieme	10 507 629,38	-
- fundusze specjalne	12 243,12	12 243,12
RAZEM	310 302 227,32	307 425 810,90

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
a) do 1 miesiąca	86 498 127,31	105 022 922,33
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	35 360 084,82	86 901 413,86
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 316 124,08	1 482 383,88
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	36 015,72	-
e) powyżej 1 roku	12 090,00	24 180,00
f) zobowiązania przeterminowane	74 084 141,61	53 890 306,30
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	197 306 583,54	247 321 206,37

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
a) do 1 miesiąca	63 060 455,48	52 006 976,95
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	10 037 194,46	1 435 819,50
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	327 709,08	139 332,93
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	477 552,94	28 739,72
e) powyżej 1 roku	181 229,65	279 437,20
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	74 084 141,61	53 890 306,30

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2017		31-12-2016	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
PLN	x	247 900 132,32	x	260 922 898,91
RUB	214 782,54	13 037,89	122 994,28	8 363,63
EUR	3 060 134,60	12 791 583,09	1 571 823,52	6 946 694,31
UAH	46,64	6,40	-	-
NOK	107 668 046,95	46 755 203,84	81 086 047,45	39 240 764,58
SEK	2 990 778,72	1 269 650,34	496 490,00	229 328,74
BYN	878 162,51	1 572 613,44	36 018,68	77 760,73
RAZEM	x	310 302 227,32	x	307 425 810,90

Zaliczki zostały wycenione wg. kursu historycznego.

6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

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

	Stan aktywów na 01-01-2016	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na 31-12-2016	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na 31-12-2017
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	3 930 336,00	726 240,00	-	4 656 576,00	523 244,00	-	5 179 820,00
Rezerwa świadczenia pracownicze	2 865 111,00	314 082,00	-	3 179 193,00	12 977,00	-	3 192 170,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	10 192 158,00	5 722 162,00	-	15 914 320,00	-665 366,00	-	15 248 954,00
Rezerwa na zobowiązania	-	43 747,00	-	43 747,00	38 214,00	-	81 961,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 728 434,00	3 335 328,00	-	7 063 762,00	-4 571 587,00	-	2 492 175,00
Kontrakty - rezerwa na straty	718 187,00	-718 187,00	-	-	1 458 057,00	-	1 458 057,00
Produkcja niezakończona podatkowo	5 027 085,00	2 199 744,00	-	7 226 829,00	2 464 030,00	-	9 690 859,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	332 822,00	-82 825,00	-	249 997,00	762 020,00	-	1 012 017,00
Nieopłacone odsetki	442,00	582,00	-	1 024,00	375 851,00	-	376 875,00
Dyskonto należności	392 431,00	46 074,00	-	438 505,00	152 991,00	-	591 496,00
Odpis na zapasy i inne aktywa	2 199 939,00	-235 722,00	-	1 964 217,00	-1 690 600,00	-	273 617,00
Wycena instrumentów pochodnych	168 892,00	956 405,00	-	1 125 297,00	-883 795,00	-	241 502,00
Koszty nabycia udziałów	29 836,00	-	-	29 836,00	-29 836,00	-	-
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	1 606,00	124 405,00	-	126 011,00	11 467,00	-	137 478,00
Pozostałe tytuły	278 244,00	-178 393,00	-	99 851,00	25 536,00	-	125 387,00
Strata podatkowa	3 600 777,00	3 723 073,00	-	7 323 850,00	1 874 597,00	-	9 198 447,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	68 945,00	-	-6 813,00	62 132,00	-	73 849,00	135 981,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	397 497,00	-	1 627 035,00	2 024 532,00	-	-2 024 532,00	-
Ogółem	33 932 742,00	15 976 715,00	1 620 222,00	51 529 679,00	-142 200,00	-1 950 683,00	49 436 796,00

	Stan rezerw na 01-01-2016	Utworzenie/ (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na 31-12-2016	Utworzenie/(wykorzysta nie) rezerw przez rachunek zysków i strat	Utworzenie/ (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na 31-12-2017
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	8 460 608,00	4 927 064,00	13 387 672,00	4 219 151,00	-	17 606 823,00
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	508 747,00	-66 541,00	442 206,00	-121 169,00	-	321 037,00
Dyskonto zobowiązań	827 069,00	204 970,00	1 032 039,00	439 010,00	-	1 471 049,00
Kary naliczone a nie otrzymane	140 796,00	125 490,00	266 286,00	122 883,00	-	389 169,00
Odsetki nieotrzymane	408 153,00	-153 620,00	254 533,00	270 410,00	-	524 943,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	81 796,00	403 688,00	485 484,00	50 948,00	-	536 432,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	225 790,00	-40 608,00	185 182,00	-141 851,00	-	43 331,00
Wycena instrumentów pochodnych	571 367,00	784 525,00	1 355 892,00	-1 087 013,00	-	268 879,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 836 931,00	270 198,00	2 107 129,00	84 589,00	-	2 191 718,00
Wycena obligacji obcych	11 573,00	-	11 573,00	-	-	11 573,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	-	-	-	-	1 279 935,00	1 279 935,00
Ogółem	13 072 830,00	6 455 166,00	19 527 996,00	3 836 958,00	1 279 935,00	24 644 889,00

	2017	2016
Zysk / (strata) brutto	12 425 244,32	27 343 072,76
korekty wynikające z tytułu trwałych różnic pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	18 999 148,69	10 047 895,16
korekty wynikające z tytułu różnic przejściowych pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	-30 925 813,17	31 149 444,52
odliczenia od podstawy opodatkowania dochodów zagranicznych	-8 236 989,48	14 683 956,57
Podstawa opodatkowania	-7 738 409,64	83 224 369,01
Podatek wyliczony według stawek krajowych (19%)	-	15 812 630,00
Podatek od dochodów uzyskanych zagranicą według stawek obowiązujących na terytorium ich uzyskania	2 008 579,09	3 512,57
Odliczenia od podatku ustalonego według stawek krajowych podatku zapłaconego za granicą	-	-3 343,00
Podatek dochodowy bieżący	2 008 579,09	15 812 799,57
Podatek dochodowy odroczony	3 979 158,00	-9 521 549,00
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	5 987 737,09	6 291 250,57
wpływ korekt podatku na obciążenie wyniku finansowego	919 032,21	301 662,00
Obciążenie / (uznanie) wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego po korektach	6 906 769,30	6 592 912,57
<i>Efektywna stawka podatkowa</i>	55,59%	24,11%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01-31.12.2017	01.01-31.12.2016
Odroczony podatek dochodowy	3 230 618,00	-1 620 222,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	3 304 467,00	-1 627 035,00
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	-73 849,00	6 813,00
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	3 230 618,00	1 620 222,00

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Spółka wynoszą :

- Federacja Rosyjska – 20%
- Republika Białorusi – 18%
- Republika Federalna Niemiec – ok. 29%
- Królestwo Norwegii – 24%

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w powyższej wysokości, Spółka dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych oraz wartości historycznych w zakresie opodatkowania działalności. Nie stwierdzono przedawnienia możliwości odliczenia strat podatkowych w najbliższych latach.

W dniu 30.03.2017 roku UNIBEP S.A. otrzymała z Urzędu Kontroli Skarbowej w Białymstoku wynik kontroli w zakresie CIT za 2011 rok zgodny z dokonaniem przez Spółkę rozliczeniem i tym samym sprawa rozliczenia podatkowego za 2011 rok w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych została zakończona.

W marcu 2017 roku UNIBEP S.A. otrzymała z norweskiego urzędu skarbowego informację o możliwej zmianie rozliczeń podatkowych za lata 2012-2014. Urząd wskazał na możliwe, jego zdaniem, zwiększenie dochodu (podstawy opodatkowania) w Norwegii o kwotę ok. 22 mln NOK. W pierwszych dniach czerwca bieżącego roku została złożona odpowiedź na przedstawioną przez Urząd Skarbowy propozycję rozliczenia podatkowego. Dokument został przygotowany przy współudziale norweskich doradców i kancelarii prawnych. W grudniu 2017 roku otrzymano protokół, w którym kontrolujący w dużym stopniu uznali argumenty Spółki co do dochodu podlegającego opodatkowaniu. Dokonane przez Urząd Skarbowy wyliczenie zobowiązania podatkowego za kontrolowany okres zamknęło się łączną kwotą 1,8 mln. NOK. Spółka postanowiła nie prowadzić dalszego procesu odwoławczego uznając tym samym dokonane przez urząd skarbowy ustalenia. Skutki kontroli zostały ujęte w niniejszym sprawozdaniu.

Spółka jest w trakcie kontroli podatkowej w Rosji za lata 2014-2016.

Generalnie Spółka uznaje, iż rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cła, transakcji z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy

podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy i instytucje, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat.

Ryzyko podatkowe zarówno w Polsce jak i na rynkach zagranicznych występuje i traktujemy je jako typowe w prowadzonej działalności gospodarczej. Spółka ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz firm audytorskich a także kancelarii prawnych.

6.17. Długoterminowe kontrakty budowlane

6.17.1. Długoterminowe kontrakty budowlane

UJAWNIECIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2017	31-12-2016
Planowane przychody z bieżących projektów	3 164 956 611,82	2 461 226 355,07
Planowane koszty z bieżących projektów	3 032 685 977,86	2 333 855 686,84
Planowana marża na bieżących projektach	132 270 633,96	127 370 668,23
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 782 714 739,86	1 015 529 565,80
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 701 199 927,68	951 805 098,76
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	81 514 812,18	63 724 467,04
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	50 755 821,78	63 646 201,19
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	38,37%	49,97%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	1 703 163 961,29	982 245 830,51
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	92 667 489,94	70 461 429,46
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	13 116 711,37	37 177 694,17
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty	70 279 279,14	46 126 817,19

W 2017 roku zmieniono prezentację planowanych strat na kontraktach długoterminowych z kwot należnych odbiorcom z tytułu umów o budowę na rezerwy pozostałe krótkoterminowe.

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

6.17.2. Zaliczki otrzymane

	31-12-2017	31-12-2016
Zaliczki na realizowane kontrakty	70 279 279,14	46 126 817,19
Wpłaty na lokale w projektach deweloperskich	69 871,62	1 869,15
Ogółem	70 349 150,76	46 128 686,34

6.18. Kaucje z tytułu umów budowlanych

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2017	31-12-2016
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	55 857 684,30	46 314 733,22
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	48 736 025,07	35 862 690,76
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	104 593 709,37	82 177 423,98
Odpis aktualizacyjny należności	494 032,71	1 614 991,06
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	105 087 742,08	83 792 415,04
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	40 044 056,30	40 173 269,26
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	48 455 729,23	34 319 789,80
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	88 499 785,53	74 493 059,06

STAN DYSKONTA	31-12-2017	31-12-2016
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	3 113 134,97	2 307 919,13
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	7 742 364,34	5 431 785,18

Informacja o odpisach aktualizujących wartość kaucji zawarta w notcie 6.7.

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu (należności 1,57%, zobowiązania w PLN 4,31% i w walucie 2,07%) i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczony od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Na 31-12-2017 największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 26,55 % (dla jednego projektu 17,69 %) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2016 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 29,15% (dla jednego projektu 12,82%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji przeterminowanych, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości, w wartość nominalnej po dyskoncie:

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:	31-12-2017	31-12-2016
do 1 miesiąca	546 156,79	137 551,43
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	630 827,07	-
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	-
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	7 033,61
powyżej 1 roku	303 234,04	514 637,49
Ogółem przeterminowane z tytułu umów o budowę	1 480 217,90	659 222,53

6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2017					Razem kwoty dotyczące całej jednostki
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	
Przychody ze sprzedaży	1 118 784 558,17	136 654 843,74	1 127 622,48	181 654 223,62	- 2 272 551,19	1 435 948 696,82
sprzedaż zewnętrzna	1 118 784 558,17	134 382 292,55	1 127 622,48	181 654 223,62	-	1 435 948 696,82
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	2 272 551,19	-	-	- 2 272 551,19	-
Koszt sprzedaży	1 065 704 361,06	148 826 907,28	1 212 525,43	170 140 697,63	- 2 293 762,30	1 383 590 729,10
Zysk brutto ze sprzedaży	53 080 197,11	-12 172 063,54	-84 902,95	11 513 525,99	21 211,11	52 357 967,72
% zysku brutto ze sprzedaży	4,74%	-8,91%	-7,53%	6,34%	0,00%	3,65%
Koszty sprzedaży			x			19 250,21
Koszty zarządu			x			32 927 479,84
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-13 972 782,08
Zysk z działalności operacyjnej			x			5 438 455,59
Przychody finansowe			x			10 212 325,73
w tym: przychody odsetkowe	5 032 440,10	5 033,04	-	159 229,59	-	5 196 702,73
instrumenty zabezpieczające	810 215,69	-	-	3 248 384,55	-	4 058 600,24
Koszty finansowe						3 225 537,00
w tym: koszty odsetkowe	2 951 359,33	174 556,75	0,14	57 811,64	-	3 183 727,86
instrumenty zabezpieczające	-4 633 993,42	-	-	5 927,85	-	-4 628 065,57
Zysk przed opodatkowaniem			x			12 425 244,32
Podatek dochodowy			x			6 906 769,30
Zysk netto			x			5 518 475,02

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2016					Razem kwoty dotyczące całej jednostki
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	
Przychody ze sprzedaży	905 405 782,25	108 018 737,21	446 000,00	156 404 642,16	- 1 400 896,81	1 168 874 264,81
sprzedaż zewnętrzna	905 405 782,25	106 617 840,40	446 000,00	156 404 642,16	-	1 168 874 264,81
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	1 400 896,81	-	-	- 1 400 896,81	-
Koszt sprzedaży	858 645 942,29	104 737 181,10	488 648,79	146 426 488,29	- 1 400 896,81	1 108 897 363,66
Zysk brutto ze sprzedaży	46 759 839,96	3 281 556,11	- 42 648,79	9 978 153,87	-	59 976 901,15
% zysku brutto ze sprzedaży	5,16%	3,04%	-9,56%	6,38%	0,00%	5,13%
Koszty sprzedaży			x			327 227,31
Koszty zarządu			x			30 649 987,42
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-5 260 698,84
Zysk z działalności operacyjnej			x			23 738 987,58
Przychody finansowe			x			14 136 015,73
w tym: przychody odsetkowe	3 833 636,47	7 005,13	-	140 434,75	-	3 981 076,35
instrumenty zabezpieczające	2 938 245,32	-	-	1 644 441,80	-	4 582 687,12
Koszty finansowe						10 531 930,55
w tym: koszty odsetkowe	1 891 995,07	143 659,01	-	85 211,85	-	2 120 865,93
instrumenty zabezpieczające	3 664 364,98	-	-	1 175 483,42	-	4 839 848,40
Zysk przed opodatkowaniem			x			27 343 072,76
Podatek dochodowy			x			6 592 912,57
Zysk netto			x			20 750 160,19

Stan na dzień 31.12.2017

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	402 608 972,61	99 688 715,30	662 533,34	108 248 214,01	611 208 435,26
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	214 620 120,11
Razem aktywa	402 608 972,61	99 688 715,30	662 533,34	108 248 214,01	825 828 555,37
Kapitał własny	-	-	-	-	216 244 808,47
Zobowiązania	358 142 632,96	71 237 584,23	165 786,56	110 495 349,52	540 041 353,27
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	69 542 393,63
Razem pasywa	358 142 632,96	71 237 584,23	165 786,56	110 495 349,52	825 828 555,37
Amortyzacja	2 235 925,44	4 052 743,53	-	2 399 634,33	8 688 303,30

Stan na dzień 31.12.2016

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	410 111 644,09	99 350 025,54	1 668 902,91	93 836 057,44	604 966 629,98
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	242 916 568,01
Razem aktywa	410 111 644,09	99 350 025,54	1 668 902,91	93 836 057,44	847 883 197,99
Kapitał własny	-	-	-	-	214 725 690,94
Zobowiązania	415 237 573,38	51 545 799,04	151 100,08	99 514 475,12	566 448 947,62
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	66 708 559,43
Razem pasywa	415 237 573,38	51 545 799,04	151 100,08	99 514 475,12	847 883 197,99
Amortyzacja	1 678 769,93	3 713 532,07	-	2 262 978,91	7 655 280,91

Spółka w 2017 roku uzyskała od dwóch klientów przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami na wartość:

Klient	Przychód od jednego klienta przekraczający 10 % przychodów Spółki ogółem
1	187 824 959,84
2	161 481 245,82
Razem	349 306 205,66

Przychody w całości dotyczyły segmentu budowlanego kubaturowego w kraju.

Spółka w 2016 roku uzyskała od dwóch klientów przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami na wartość:

Klient	Przychód od jednego klienta przekraczający 10 % przychodów Spółki ogółem
1	226 879 875,40
2	188 089 582,92
Razem	414 969 458,32

Przychody w całości dotyczyły segmentu budowlanego kubaturowego w kraju.

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

Informacje o obszarach geograficznych

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	okres zakończony 31-12-2017	okres zakończony 31-12-2016	stan na dzień 31-12-2017	stan na dzień 31-12-2016
KRAJ	1 132 868 600,49	983 066 897,97	50 993 268,64	42 216 603,85
EKSPORT, w tym:	303 080 096,33	185 807 366,84	32 783 280,47	32 355 468,18
Skandynawia	180 855 667,03	156 106 325,76	32 442 666,53	32 066 839,63
w tym : Norwegia	150 197 139,98	146 107 165,12	32 442 666,53	32 066 839,63
WNP (Rosja, Białoruś)	122 224 429,30	26 336 878,65	331 464,58	250 881,29
Niemcy	-	3 364 162,43	-	37 747,26
Razem	1 435 948 696,82	1 168 874 264,81	83 776 549,11	74 572 072,03

*Aktywa trwałe tj. rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne,

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

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

6.20. Przychody ze sprzedaży

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2017	31-12-2016
a) kraj	1 127 280 316,38	981 107 318,20
- sprzedaż usług budowlanych	1 125 723 527,22	980 488 060,32
- sprzedaż deweloperska	324 147,56	-
- sprzedaży usług pozostałych	1 232 641,60	619 257,88
b) eksport	303 080 096,33	185 807 366,84
- sprzedaż usług budowlanych	271 985 587,74	175 330 661,44
- sprzedaży usług pozostałych	435 981,54	477 544,76
- sprzedaż wyrobów	30 658 527,05	9 999 160,64
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	1 430 360 412,71	1 166 914 685,04

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2017	31-12-2016
a) sprzedaż towarów	803 474,92	446 000,00
- działalność deweloperska	803 474,92	446 000,00
b) sprzedaży materiałów	4 784 809,19	1 513 579,77
- działalność budowlana	4 784 809,19	1 513 579,77
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	5 588 284,11	1 959 579,77

6.21. Koszty według rodzajów

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
a) amortyzacja	8 688 303,30	7 655 280,91
b) zużycie materiałów i energii	425 741 432,58	423 061 259,96
c) usługi obce	991 650 092,43	705 024 657,78
d) podatki i opłaty	2 530 363,59	2 647 310,03
e) wynagrodzenia	98 634 781,20	86 875 789,40
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	21 718 718,95	17 999 721,06
g) pozostałe koszty rodzajowe	13 718 885,55	12 233 350,85
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	1 562 682 577,60	1 255 497 369,99
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-16 135 755,29	13 104 997,84
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-135 748 867,72	-130 661 058,72
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-19 250,21	-327 227,31
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-32 927 479,84	-30 649 987,42
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	1 377 851 224,54	1 106 964 094,38

6.22. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2017	31-12-2016
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	646 120,79	456 366,27
- rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	1 641 449,39	4 185 826,60
- odpisane zobowiązania	2 267 313,35	1 938 955,25
- kary i odszkodowania	2 563 693,64	2 065 615,51
- inne	828 040,20	519 116,86
RAZEM	7 946 617,37	9 165 880,49

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2017	31-12-2016
a) aktualizacja aktywów niefinansowych	410 381,91	8 786 943,32
- odpisy aktualizujące należności	410 381,91	8 326 943,32
- odpis aktualizujący środki pieniężne	-	460 000,00
b) pozostałe, w tym:	21 509 017,54	5 639 636,01
- rezerwa na zobowiązania	2 879 447,42	2 750 249,74
- koszty spraw spornych	16 726 358,83	1 572 991,18
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	746 704,89	773 521,85
- inne	1 156 506,40	542 873,24
RAZEM	21 919 399,45	14 426 579,33

6.23. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2017	31-12-2016
a) z tytułu odsetek w tym:	5 382 935,11	5 504 512,74
- odsetki od udzielonych pożyczek	4 365 645,71	3 034 012,20
- odsetki od kontrahentów	721 075,47	759 129,84
- pozostałe odsetki	105 775,02	161 539,64
- wycena kredytów, pożyczek, weksli	-707 812,38	440 757,01
- dyskonto kaucji	894 044,76	1 082 679,38
- pozostałe	4 206,53	26 394,67
b) inne przychody finansowe	4 829 390,62	8 631 502,99
RAZEM	10 212 325,73	14 136 015,73

Inne przychody finansowe	31-12-2017	31-12-2016
a) dodatnie różnice kursowe	-	3 641 498,95
b) pozostałe, w tym:	4 829 390,62	4 990 004,04
- wycena instrumentów pochodnych	-5 721 119,76	4 129 077,12
- realizacja instrumentów pochodnych	9 779 720,00	453 610,00
- prowizje z tytułu operacji finansowych	723 460,36	407 021,72
- inne	47 330,02	295,20
Inne przychody finansowe razem:	4 829 390,62	8 631 502,99

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2017	31-12-2016
a) z tytułu odsetek w tym:	4 469 860,52	4 892 530,47
- odsetki od kredytów i pożyczek i obligacji	2 812 103,91	1 773 504,84
- odsetki od leasingu	267 741,29	225 669,98
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	99 116,32	1 309 251,25
- dyskonto kaucji	1 187 016,34	1 462 413,29
- pozostałe	103 882,66	121 691,11
b) inne koszty finansowe	-1 244 323,52	5 639 400,08
RAZEM	3 225 537,00	10 531 930,55

Inne koszty finansowe	31-12-2017	31-12-2016
a) ujemne różnice kursowe	2 674 796,11	
b) pozostałe, w tym:	-3 919 119,63	5 639 400,08
- z tytułu prowizji	617 864,46	467 253,45
- wyceny instrumentów pochodnych	-4 651 553,29	4 738 887,01
- realizacja instrumentów pochodnych	23 487,72	100 961,39
- pozostałe	91 081,48	332 298,23
Inne koszty finansowe razem:	-1 244 323,52	5 639 400,08

6.24. Zysk (strata) na jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2017 rok :

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2017	34 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2017 - 31.12.2017	34 172 003,86
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	34 172 003,86
Zysk netto	5 518 475,02
Zysk na akcję	0,16

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2016 rok :

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2016	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2016 - 31.12.2016	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00
Zysk netto	20 750 160,19
Zysk na akcję	0,59

6.25. Poniesione nakłady inwestycyjne

NAKLADY INWESTYCYJNE	31-12-2017	31-12-2016
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:	12 364 867,56	4 716 738,25
- grunty	113 159,00	-
- budynki i budowle obiekty inżynierii lądowej	715 057,30	2 323 335,64
- urządzenia techniczne i maszyny	837 831,21	1 342 200,98
- środki transportu	49 000,00	39 600,00
- inne środki trwałe	669 009,14	808 524,86
- środki trwałe w budowie	9 980 810,91	203 076,77
Wartości niematerialne	1 335 691,10	1 278 939,48
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	641 696,07	1 005 692,07
RAZEM	14 342 254,73	7 001 369,80

6.26. Działalności zaniechane

W 2017 i 2016 roku działalność zaniechana nie występuje.

6.27. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.2017-	01.01.2016-
	31.12.2017	31.12.2016
Amortyzacja:	8 688 303,30	7 658 557,24
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	8 688 303,30	7 658 557,24
Zyski(straty) z tytułu różnic kursowych	924 441,53	-1 814 135,22
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	924 441,53	-1 814 135,22
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	24 419,89	-419 033,42
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli, obligacji - ogółem	-3 193 640,22	-2 998 414,94
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, faktoringu - ogółem	2 812 103,91	1 773 504,84
provizje od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	617 864,46	498 119,30
provizje otrzymane	-723 460,36	-407 021,72
provizje naliczone - koszty emisja obligacji	90 000,00	51 420,78
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-178 304,96	-236 319,01
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-	-600 000,00
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych	99 116,32	1 309 251,25
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek, weksli	-1 820 551,02	-119 948,73
odsetki pozostałe do zapłacenia	1 979 064,19	5 144,37
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	74 486,28	79 560,46
odsetki od leasingu zapłacone	267 741,29	225 669,98
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-8 632 470,33	-649 551,87
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-877 632,27	-598 742,55
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	224 015,37	132 786,41
wycena pożyczek udzielonych, weksli, obligacji obcych	707 812,38	-440 757,01
instrumenty pochodne	-8 686 665,81	257 161,28
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	-2 245 213,41	39 297 804,76
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	-1 831 534,72	37 677 582,76
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	-413 678,69	1 620 222,00
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-8 515 492,60	-12 285 233,34
bilansowa zmiana stanu zapasów	-8 515 492,60	-12 285 233,34
Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	28 989 980,57	-152 157 962,38
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	38 418 658,21	-143 999 874,08
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	-9 542 951,08	-8 275 906,62
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	114 273,44	117 818,32
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:	-8 143 176,82	118 108 304,83
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-7 048 626,95	115 762 454,68
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	-129 212,96	2 345 850,15
zmiana stanu zobowiązań dotycząca działalności inwestycyjnej	-965 336,91	-
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	8 966 628,02	-2 659 913,73
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	9 024 661,70	-2 823 018,15
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	-52 153,68	-279 435,65
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	-90 000,00	218 579,22
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	84 120,00	223 960,85
Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	-1 280 717,15	419 547,58
odpis aktualizujący środki pieniężne	-1 037 900,00	427 000,00
inne korekty	-242 817,15	-7 452,42
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-17 762 843,81	-18 174 873,32

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2017 r.:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Środki pieniężne w banku i kasie	68 447 868,28	94 103 568,67
w tym:		
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	153 907,55	-57 546,81
- odpis aktualizujący środki pieniężne	1 037 900,00	1 087 900,00
RAZEM:	69 639 675,83	95 133 921,86

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania w 2017 nie wystąpiły. W 2016 roku jako środki o ograniczonej możliwości dysponowania prezentowane były środki zgromadzone na kontach w rosyjskim banku będącym w upadłości w kwocie 1 047 422,71 (objęte odpisem aktualizującym). W 2017 roku Spółka zmieniła, na jej zdaniem właściwszy, sposób prezentowania tej pozycji.

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

6.28. Połączenia jednostek gospodarczych

W 2017 roku UNIBEP S.A. nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

6.29. Opis korekt poprzednich okresów

W stosunku do wcześniej prezentowanej informacji nie wykazano w niniejszym sprawozdaniu istotnych zmian.

6.30. Transakcje ze stronami powiązanymi

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
Podmioty zależne, zależne pośrednio	12 765 094,93	17 965 553,73	1 349 773,16	1 375 396,00
Podmioty wspólnokontrolowane, wspólnokontrolowane pośrednio	9 889 109,21	5 089 891,47	7 579 256,88	5 593 251,30
Podmioty stowarzyszone pośrednio	2 478 852,77	5 589 892,53	15 384,67	97 726,28
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	25 133 056,91	28 645 337,73	8 944 414,71	7 066 373,58

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności - kaucje gwarancyjne z tytułu umów o budowę		Inwestycje w innych jednostkach	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
Podmioty zależne, zależne pośrednio	8 759 741,98	6 745 704,33	107 363 420,06	97 363 420,06
Podmioty wspólnokontrolowane, wspólnokontrolowane pośrednio	-	-	1 724,20	1 724,20
Podmioty stowarzyszone pośrednio	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	8 759 741,98	6 745 704,33	107 365 144,26	97 365 144,26

WYSZCZEGÓLNIENIE	Inne długoterminowe aktywa finansowe		Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
Podmioty zależne, zależne pośrednio	1 922 986,59	1 885 386,31	-	-
Podmioty wspólnokontrolowane, wspólnokontrolowane pośrednio	-	-	7 986,00	7 986,00
Podmioty stowarzyszone pośrednio	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 922 986,59	1 885 386,31	7 986,00	7 986,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
Podmioty zależne, zależne pośrednio	70 011 432,24	66 017 255,54	-	-
Podmioty wspólnokontrolowane, wspólnokontrolowane pośrednio	4 293 526,15	4 782 645,26	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	74 304 958,39	70 799 900,80	-	-

WYSZCZEGÓLNIENIE	Środki trwałe w budowie		Wartości niematerialne	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
Podmioty zależne, zależne pośrednio	9 937,50	-	-	132 418,75
Podmioty wspólnokontrolowane, wspólnokontrolowane pośrednio	-	-	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	9 937,50	-	-	132 418,75

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
Podmioty zależne, zależne pośrednio	98 480 785,67	78 541 891,01	6 019 085,50	4 456 499,40
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	40 692 651,54	17 669 247,64	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	21 741 087,26	48 958 993,50	261 362,68	202 256,95
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	160 914 524,47	145 170 132,15	6 280 448,18	4 658 756,35

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
Podmioty zależne, zależne pośrednio	3 814 395,47	2 543 278,15	889,09	- 105 622,77
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	- 399 063,39	443 065,74	1 291 983,01	45 663,39
Podmioty stowarzyszone pośrednio	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	3 415 332,08	2 986 343,89	1 292 872,10	-59 959,38

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
Podmioty zależne, zależne pośrednio	16 164,00	-	11 114,28	-
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	-	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	16 164,00	-	11 114,28	-

6.31. Zarząd i Rada Nadzorcza

ZARZĄD

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

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

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

RADA NADZORCZA

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

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

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

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

Lp	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
ZARZĄD					
1.	Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	690 000	69 000	---
2.	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
3.	Marcin Piotr Drobek	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
4.	Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej Unidevelopment S.A.	217	217	---
5.	Mariusz Chabrowski	Prezes Zarządu spółki zależnej Strojimp Sp. z o.o.	5 130	5 130	---
6.	Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	36 100	---
RADA NADZORCZA					
1.	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	21 620	---
2.	Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 650 000	5 650 000	16,11%
3.	Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	0	0	---
5.	Michał Kołosowski	Członek RN	0	0	---
6.	Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---
7.	Dariusz Marian Kacprzyk	Członek RN	0	0	---

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

6.31.2. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy UNIBEP S.A.

ZARZĄD

- **Leszek Marek Gołąbicki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Sławomir Kiszycki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Marcin Piotr Drobek** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Jan Piotrowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

RADA NADZORCZA

- **Jan Mikołuszko** jest mężem Pani Zofii Mikołuszko, która na dzień 31.12.2017 r. posiadała 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Beata Maria Skowrońska** - właścicielka 16,11 proc. akcji UNIBEP SA, posiadająca 16,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA
- **Wojciech Jacek Stajkowski** - jest mężem Zofii Iwony Stajkowskiej, która na dzień 31 grudnia 2017 r. posiadała 14,26% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Jarosław Mariusz Bełdowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Michał Kołosowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Paweł Markowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Dariusz Marian Kacprzyk** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

6.31.3. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

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

Nazwisko i imię	Przychód	Premia	Razem
Gołbiewski Leszek Marek	499 714,29	-	499 714,29
Kiszycy Sławomir	432 799,15	-	432 799,15
Drobek Marcin Piotr	392 857,14	-	392 857,14
Piotrowski Jan	373 142,85	-	373 142,85
Razem:	1 698 513,43	-	1 698 513,43

Za okres 01-01-2016 do 31-12-2016r.

Nazwisko i imię	Przychód	Premia	Razem
Gołbiewski Leszek Marek	480 000,00	968 479,20	1 448 479,20
Kiszycy Sławomir	420 000,00	968 479,20	1 388 479,20
Drobek Marcin Piotr	360 000,00	645 652,80	1 005 652,80
Piotrowski Jan	360 000,00	645 652,80	1 005 652,80
Razem:	1 620 000,00	3 228 264,00	4 848 264,00

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

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

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Mikołuszko Jan	493 800,00	-	493 800,00
Skowrońska Beata Maria	147 146,60	-	147 146,60
Stajkowski Wojciech Jacek	76 400,00	36 000,00	112 400,00
Betdowski Jarosław Mariusz	60 000,00	-	60 000,00
Kołosowski Michał	67 666,66	-	67 666,66
Markowski Paweł	61 478,83	-	61 478,83
Kacprzyk Dariusz	33 081,68	-	33 081,68
Razem:	939 573,77	36 000,00	975 573,77

Za okres 01-01-2016 do 31-12-2016r.

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Mikołuszko Jan	540 000,00	-	540 000,00
Skowrońska Beata Maria	139 451,61	-	139 451,61
Stajkowski Wojciech Jacek	79 451,61	36 000,00	115 451,61
Betdowski Jarosław Mariusz	55 451,61	-	55 451,61
Kołosowski Michał	55 451,61	-	55 451,61
Markowski Paweł	55 451,61	-	55 451,61
Razem:	925 258,05	36 000,00	961 258,05

Ponadto w 2017 roku dokonano zakupów od członka Rady Nadzorczej i osoby spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 83,7 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 719,6 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 105,3 tys. zł., wynagrodzenie – 695,5 tys. zł..

6.31.4. Transakcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby nadzorujące spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy kapitałowej

W 2017 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EUR.

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

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

Aktualnie obowiązują umowy o pracę zawarte w dniu 12.06.2017 r. na okres trzyletniej piątej kadencji Zarządu. Premia za 2017r. liczona jest częściowo na dotychczasowych zasadach tj. Prezes Zarządu, Dyrektor Spółki – 3%, Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy – 3%, Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Budownictwa – 2%, Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy – 2%, od dnia wejścia w życie uchwał Rady Nadzorczej z dnia 16 maja 2017r. liczona wg. zasad ustalonych w tych uchwałach.

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

Prezes Zarządu, Dyrektor Spółki – 2 %

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy – 2 %

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Budownictwa – 2 %

Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy – 1,5 %

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

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

6.32. 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 spółki UNIBEP S.A. na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółki. Gwarancje udzielane zleceniodawcom UNIBEP S.A. stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	31-12-2017	31-12-2016
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	62 143 945,11	98 216 788,58
Od pozostałych jednostek	62 143 945,11	98 216 788,58
- otrzymane gwarancje*	60 621 845,76	98 072 277,23
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	1 522 099,35	144 511,35
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	343 755 501,12	327 922 273,41
Na rzecz jednostek powiązanych	37 336 168,48	86 277 985,68
- udzielone poręczenia	7 200 906,00	50 350 177,18
- udzielone gwarancje	30 135 262,48	35 927 808,50
Na rzecz pozostałych jednostek	306 419 332,64	241 644 287,73
- sprawy sporne	24 708 848,11	31 776 912,60
- udzielone gwarancje*	281 369 911,53	209 526 802,13
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	340 573,00	340 573,00

* bez gwarancji zwrotu zaliczki

W 2017 roku udzielono gwarancji na kwotę 194.789.227,36 zł. a otrzymano gwarancje w wysokości 72.851.468,50 zł.

SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym UNIBEP za 2016 rok nastąpiły następujące zmiany:

W sprawie z powództwa UNIBEP S.A. przeciwko Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach 28 września 2016r. został wydany wyrok zasądający w całości na rzecz UNIBEP S.A. kwotę 1.745 tys. zł wraz z odsetkami i kosztami procesu. Filharmonia wniosła apelację. W grudniu 2017 roku Sąd potrzymał wyrok I instancji. Należność główną Filharmonia Świętokrzyska zapłaciła w grudniu 2017 r., natomiast pozostałe zasądzone koszty w lutym 2018 r.

Sprawy odszkodowawcze dotyczące wypadków śmiertelnych na budowie Plaza w Suwałkach (budowa była prowadzona w Konsorcjum UNIBEP S.A. -51% oraz Mostostal Białystok- 49%). - We wrześniu odbyły się rozprawy mające na celu ustalenie winy za spowodowanie wypadku. Na kolejnych rozprawach będzie ustalana kwestia zadośćuczynienia. Kolejny termin wyznaczony jest na koniec marca 2018 r. Ze względu na posiadane ubezpieczenia przez Spółkę i konsorcjanta sprawa nie powinna obciążać kosztów UNIBEP S.A.

W trwających procesach sądowych z firmą Rzońca na łączną kwotę 385 tys. zł na dzień dzisiejszy zapadły wyroki zasądające na rzecz Rzońca S.A. kwotę 148 tys. zł w sprawach o zapłatę faktur. Unibep zapłaciła zasądzone kwoty wraz z kosztami sądowymi. Sąd oddalił natomiast powództwo Rzońca S.A. dotyczący zapłaty faktur końcowych na kwotę 77 tys. zł i zapłaty kary umownej na kwotę 159 tys. zł. Rzońca S.A. wniosł apelację od tych wyroków. 15 stycznia 2018 r. Sąd apelacyjny skierował zapytanie prawne do Sądu Najwyższego.

Backe Romerike (dawniej Agathon Borgen AS) –Pierwsza część procesu dotyczyła roszczeń wspólnoty do Backe Romerike i zakończyła się 18 grudnia 2017 r. W dniu 31 stycznia 2018 r. sąd wydał wyrok zasądający na rzecz wspólnoty 927 tys. NOK (392 tys. zł) oraz część kosztów sądowych – łącznie 1.037 tys. NOK (439 tys. zł). Wspólnota złożyła apelację.

Druga część sporu miała dotyczyć roszczeń Unibep i Backe Romerike. Jednak 22 grudnia 2017 r. strony uzgodniły wstępne warunki ugody. Strony sfinalizowały ugody w styczniu 2018 r. Na mocy tej ugody Unibep ma zapłacić BR 6.750 tys. NOK (2.861 tys. zł) w 5 ratach do końca 2018 r. Dodatkowo Unibep zobowiązał się zapłacić kwotę zasądzoną na rzecz wspólnoty.

Jessheim Bolig og Naering AS – Sąd Apelacyjny w dniu 22 listopada 2017 r. wydał wyrok zasądający od Unibep na rzecz JVBN 28.660 tys. NOK (12.149 tys. zł) (w tym ponad 9.000 tys. NOK kosztów prawnika) oraz odsetki, czyli łącznie 33.196 tys. NOK (14.072 tys. zł). W dniu 3 stycznia 2018 r. został wnioskowany środek odwoławczy do Sądu Najwyższego. W dniu 7 lutego 2018 r. strony zawarły porozumienie dotyczące spłaty zasądzonej kwoty. Na mocy tego porozumienia Unibep zapłacił JVBN w dniu 7 stycznia 2018 r. 20.000 tys. NOK (8.478 tys. zł), JVBN umorzył część odsetek w kwocie ok. 1.200 tys. NOK (508 tys. zł), zaś 12.000 tys. NOK (5.087 tys. zł) - ostaną część należności - zostanie zapłacona do końca lipca 2018 r. Kasacja została wycofana z SN.

Norsk Boligutvikling AS - w dniu 19 lutego 2015 r. Unibep S.A. Unihouse Oddział Unibep S.A. i Norsk Boligutvikling AS zawarły umowę na „kompletną dostawę mieszkań powyżej fundamentu żelbetowego” w ramach projektu Tomasjordnes Pir 6 w Tromsø. Umowa została wykonana, a prace odebrane. Inwestor wstrzymywał Unibep S.A. płatność kwoty 3,641 tys. NOK brutto (1,543 tys. zł), na którą składają się kwoty: 2.782 NOK brutto (1.179 tys. zł) z tytułu ostatniej raty wynagrodzenia umownego oraz 858 tys. NOK brutto (364 tys. zł) z tytułu zapłaty z prace dodatkowe.

W dniu 10 marca 2017 strony zawarły ugodę, na podstawie której Norsk Boligutvikling AS zapłacił na rzecz Unibep S.A. 3.300 tys. NOK (1.398 tys. zł).

NHR Eiendom AS - w dniu 30 grudnia 2016 r. NHR Eiendom AS pozwał Unibep S.A. o zapłatę kwoty 286 tys. NOK (121 tys. zł) z tytułu istnienia wad w jednym z mieszkań w budynku. W dniu 27 marca 2017 r. Unibep S.A. zawarł ugodę, na podstawie której NHR zapłacił Unibep 20 tys. NOK (8,4 tys. zł) za prace dodatkowe. Pozostałe roszczenia objęte sporem oraz koszty postępowania zniósł się wzajemnie.

EG BYGG OSLO AS (aktualna nazwa Eiendomsgruppen Oslo AS). W dniu 5 kwietnia 2017 r. do Sądu wpłynął pozew od inwestora na Kwartal 1 o zapłatę 4.000 tys. NOK netto (1.696 tys. zł) z tytułu wad drewnianych trapów na galeriach i balkonach. Unibep złożył odpowiedź na pozew, podnosząc m.in., że trapy zostały wykonane prawidłowo, powinny być konserwowane zgodnie z przekazaną dokumentacją oraz, że roszczenie zostało złożone zbyt późno od wykrycia wady, a ponadto nastąpiło przedawnienie roszczenia. Roszczenie zostało zwiększone do kwoty 5.475 tys. NOK (2.321 tys. zł). Sprawa na etapie negocjacji co do ugodowego zamknięcia sporu sądowego.

Okokrim - W dniu 21 kwietnia 2017 r. w związku z zakończeniem postępowania dotyczącego zarzutów naruszenia prawa pracy, norweski organ Okokrim oszacował dla Unibep SA karę w kwocie 3.600 tys. NOK (1.526 tys. zł) tytułem kary za naruszenie prawa pracy oraz dodatkowo 2.000 tys. NOK (848 tys. zł) tytułem odszkodowania (chodzi o zwrot korzyści uzyskanej przez firmę w związku z nienależytym naliczaniem i wypłacaniem wynagrodzeń) – łącznie 5.600 tys. NOK (2.374 tys. zł). Powiadomienie zostało przekazane w Norwegii naszemu pełnomocnikowi oraz za pośrednictwem stosownych instytucji w kraju bezpośrednio Unibepowi. Zgodnie z opinią norweskiego prawnika kara jest wygórowana, znacznie odbiegająca od kar nakładanych na inne podmioty za podobne naruszenia. Ponadto spółka stoi na stanowisku, że zarzuty są niezasadne. 15 września 2017 r. Unibep zakwestionował decyzję Okokrim w całości, składając odwołanie do sądu.

Kara umowna w wysokości 289 tys. zł naliczona przez Powiat Bielski i potrącona przy opłacie bieżącej faktury we wrześniu 2015. Kara naliczona z tytułu nieterminowej realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na budowie drogi Andryjanki-Siekłuki. Unibep S.A. kwestionuje w całości zasadność naliczonej kary. We wrześniu 2017 strony prowadziły negocjacje na temat zawarcia ugody. Jednak nie doszło do jej zawarcia. Na rozprawie w dniu 7 listopada 2017 r. został przyjęty wniosek UNIBEP S.A. o powołanie biegłego. Termin kolejnej rozprawy nie wyznaczony.

Żądanie inwestora LC Corp. W dniu 22 października 2015 r. wpłynął pozew o zapłatę 1.249 tys. zł wniesiony przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. PROJEKT 6 Spółka Komandytowa z tytułu usterek występujących na obiekcie zrealizowanym przez Unibep S.A. przy ul. Powstańców 33 w Żąbkach. W grudniu 2015 złożona została odpowiedź na pozew. Unibep S.A. nie uznaje roszczenia. Do 15 marca 2016 r. sprawa była skierowana do mediacji. Mediacja nie doszła do skutku. Termin kolejnej rozprawy wyznaczono na 10 lipca 2018 r.

W zakresie pozostałych spraw spornych, sądowych lub czynności wyjaśniających oraz działań organów publicznych i administracyjnych (w tym na rynkach zagranicznych) nie nastąpiły istotne zmiany i na bazie posiadanych informacji nie skutkują one na dzień dzisiejszy wprost możliwością skierowania spraw na drogę sądową.

O sprawie odstąpienia w dniu 23.03.2018 r. od umowy w części niewykonanej kontraktu budowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 673 na odcinku Dąbrowa Białostocka – Sokółka szerzej Unibep S.A. informuje w Raporcie rocznym Grupy UNIBEP S.A. w punktach 4.2 oraz 6.5 .

Suma pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 31.12. 2017 r. na kwotę 1.769 tys. zł.

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

6.33. Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy, leasingu operacyjnego oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów

UNIBEP S.A. wynajmuje pomieszczenia biurowe w Warszawie, Białymstoku, Moskwie, Mińsku, Berlinie oraz Lwowie. Zobowiązania z tytułu najmu tych pomieszczeń wynoszą 48 092,90 złotych miesięcznie.

UNIBEP S.A. posiada grunty w użytkowaniu wieczystym w Bielsku Podlaskim, w miejscowości Lewki, gmina Bielsk Podlaski, w miejscowości Dubiny w gminie Hajnówka oraz w Łomży. Prawo wieczystego użytkowania zostało przyznane na okres do 2089 i 2096 roku. Wysokość łącznej opłaty rocznej wynosi 175 536,89 złotych.

6.34. Zdarzenia po dniu bilansowym

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zostały ujęte oszacowane na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania skutki wypowiedzenia umowy na budowę i rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 673 na trasie Dąbrowa Białostocka - Sokółka, oraz skutki ugody z Backe Romerike (dawniej Agathon Borgen AS).

Informacja o innych istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym jest zawarta w Raporcie rocznym Grupy UNIBEP S.A. za rok 2017 – pkt 6.5.

6.35. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Pracownicy umysłowi	686	595
Pracownicy fizyczni	539	468
RAZEM	1225	1063

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

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

1. umowa z UNIBEP S.A. o przegląd i badanie informacji finansowych (jednostkowym UNIBEP S.A. i skonsolidowanym Grupy UNIBEP S.A.), łączna kwota wynagrodzenia wynikająca z tej umowy to 175.000 zł.
2. umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowych na łączną kwotę 100.000 zł.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A.
Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 30.03.2018 r.

Sporządziła**Zarząd UNIBEP SA****Krzyszyna Kobylńska**
Główna Księgowa**Leszek Marek Gołąbicki**
Prezes Zarządu**Sławomir Kiszycki**
Wiceprezes Zarządu**Marcin Piotr Drobek**
Wiceprezes Zarządu**Jan Piotrowski**
Członek Zarządu



Kontakt:

UNIBEP SA, 17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19
telefon: (48 85) 731 80 00 - recepcja, (48 85) 731 80 11 - sekretariat, (48 85) 730 70 64 - wybór tonowy nr. wew.
fax: (48 85) 730 68 68

www.unibep.pl