



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE

**SKONSOLIDOWANE**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

ZA OKRES OD 1.01.2018 DO 30.06.2018



## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)

	NOTA	30-06-2018	31-12-2017
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Środki trwałe	4.1	93 665 861,13	87 085 839,11
Wartości niematerialne	4.2	23 803 821,87	23 130 754,54
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe		258 150,00	258 150,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	4.20	24 588 986,21	21 149 466,24
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.15	52 944 636,06	49 251 594,54
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.13	35 718 775,00	32 823 332,00
Pożyczki udzielone	4.9	8 413 181,36	4 462 720,18
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.8	1 885 441,45	2 132 559,15
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>241 278 853,08</b>	<b>220 294 415,76</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	4.3	181 653 623,10	200 030 459,71
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4.4	295 204 019,07	233 455 769,20
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.15	32 215 995,89	46 982 025,93
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	4.14	132 829 836,88	103 175 482,67
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		7 371 521,76	11 452 915,96
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej		-	6 906 521,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.7	77 756 655,65	165 349 493,62
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.8	3 358 652,80	3 079 418,16
Pożyczki udzielone	4.9	22 275 892,65	11 856 970,77
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>752 666 197,80</b>	<b>782 289 057,98</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>993 945 050,88</b>	<b>1 002 583 473,74</b>

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Kryszyna Kobylińska  
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołąbicki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduJan Piotrowski  
Członek ZarząduKrzysztof Mikołajczyk  
Członek Zarządu

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)**

	NOTA	30-06-2018	31-12-2017
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		-3 755,87	-3 747,35
Pozostałe kapitały w tym:		202 874 927,94	195 895 533,72
kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		60 905 278,22	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane		56 320 456,90	54 367 124,71
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>262 698 692,37</b>	<b>253 765 974,48</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		4 775 998,57	3 838 387,77
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>267 474 690,94</b>	<b>257 604 362,25</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4.10	77 160 525,55	38 351 756,10
Rezerwy długoterminowe	4.11	26 183 486,15	27 438 697,31
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4.13	13 152 847,00	11 957 041,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.15	45 043 222,78	40 173 053,10
Przychody przyszłych okresów	4.8	165 247,33	188 125,21
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>161 705 328,81</b>	<b>118 108 672,72</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4.12	332 147 528,70	342 674 233,69
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.15	49 440 000,61	48 808 292,99
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	4.14	13 142 467,63	13 854 957,86
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4.10	24 225 714,77	43 391 305,11
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 229 717,72	1 484 193,10
Rezerwy krótkoterminowe	4.11	127 033 696,37	115 624 152,02
Przychody przyszłych okresów	4.8	13 545 905,33	61 033 304,00
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>564 765 031,13</b>	<b>626 870 438,77</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>993 945 050,88</b>	<b>1 002 583 473,74</b>
Wartość księgowa		262 698 692,37	253 765 974,48
Liczba akcji		34 070 634	34 070 634
Wartość księgowa na akcję		7,71	7,45

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krysztyna Kobylińska  
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołąbicki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduJan Piotrowski  
Członek ZarząduKrzysztof Mikołajczyk  
Członek Zarządu

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
		30-06-2018	30-06-2017
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	4.16	808 289 949,26	662 695 802,94
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	4.16	6 028 382,91	10 508 466,36
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>		<b>814 318 332,17</b>	<b>673 204 269,30</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4.16	752 748 858,00	625 004 104,01
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	4.16	6 006 331,57	10 367 295,22
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>55 563 142,60</b>	<b>37 832 870,07</b>
Koszty sprzedaży		5 276 555,96	5 090 256,97
Koszty zarządu		21 377 469,35	20 076 505,24
Pozostałe przychody operacyjne		2 143 855,12	2 831 257,05
Pozostałe koszty operacyjne		2 842 372,99	1 907 350,12
Utrata/odwrócenie wartości aktywów finansowych		1 778 261,87	
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>26 432 337,55</b>	<b>13 590 014,79</b>
Przychody finansowe		4 221 529,47	1 051 387,73
Koszty finansowe		547 927,33	2 175 082,91
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		1 436 019,97	7 211 749,77
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>31 541 959,66</b>	<b>19 678 069,38</b>
Podatek dochodowy	4.13	7 047 795,69	4 972 654,60
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>24 494 163,97</b>	<b>14 705 414,78</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>24 494 163,97</b>	<b>14 705 414,78</b>

B. POZOSTAŁE DOCHODY	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2018	30-06-2017
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>24 494 163,97</b>	<b>14 705 414,78</b>
<i>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</i>		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	-8,52	-76,39
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	-8 387 150,00	19 400 230,00
Podatek odroczone związany z elementami innych całkowitych dochodów	1 593 559,00	-3 686 044,00
<b>Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu</b>	<b>-6 793 599,52</b>	<b>15 714 109,61</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>17 700 564,45</b>	<b>30 419 524,39</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	24 494 163,97	14 705 414,78
akcjonariuszom jednostki dominującej	23 556 553,17	14 704 688,82
udziały niesprawujące kontroli	937 610,80	725,96
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	24 494 163,97	14 705 414,78
akcjonariuszom jednostki dominującej	23 556 553,17	14 704 688,82
udziały niesprawujące kontroli	937 610,80	725,96
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,69	0,42
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,69	0,42
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	17 700 564,45	30 419 524,39
akcjonariuszom jednostki dominującej	16 762 953,65	30 418 798,43
udziały niesprawujące kontroli	937 610,80	725,96
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,49	0,87
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,49	0,87

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krysztyna Kobylńska  
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołąbicki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduJan Piotrowski  
Członek ZarząduKrzysztof Mikołajczyk  
Członek Zarządu

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ										
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto			
<b>01 STYCZNIA 2018r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-3 747,35</b>	<b>4 871 515,96</b>	<b>35 613 714,68</b>	<b>94 505 024,86</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>28 589 201,63</b>	<b>25 777 923,08</b>	<b>253 765 974,48</b>	<b>3 838 387,77</b>	<b>257 604 362,25</b>
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	25 777 923,08	-25 777 923,08	-	-	-
- podział zysku	-	-	-	-	24 693 619,90	-	-24 693 619,90	-	-	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-5 518 475,02	-	-5 518 475,02	-	-5 518 475,02
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-	-9 624 982,90	-	9 624 982,90	-	-	-	-
- przeznaczenie kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-1 295 651,78	-	-	-	-1 295 651,78	-	-1 295 651,78
- wpływ zastosowania MSSF 9	-	-	-	-	-	-	-1 016 108,96	-	-1 016 108,96	-	-1 016 108,96
- dochody całkowite	-	-8,52	-6 793 591,00	-	-	-	-	23 556 553,17	16 762 953,65	937 610,80	17 700 564,45
<b>30 CZERWCA 2018r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-3 755,87</b>	<b>-1 922 075,04</b>	<b>35 613 714,68</b>	<b>108 278 010,08</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>32 763 903,73</b>	<b>23 556 553,17</b>	<b>262 698 692,37</b>	<b>4 775 998,57</b>	<b>267 474 690,94</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ											
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Fundusz celowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
<b>01 STYCZNIA 2017r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-3 628,94</b>	<b>-8 923 989,39</b>	<b>35 513 714,68</b>	<b>-</b>	<b>119 696 017,75</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>-9 281 347,11</b>	<b>31 585 894,35</b>	<b>232 999 002,96</b>	<b>2 889 199,54</b>	<b>235 888 202,50</b>
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	31 585 894,35	-31 585 894,35	-	-	-
- podział zysku	-	-	-	-	-	17 624 446,68	-	-17 624 446,68	-	-	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-	-6 814 126,80	-	-6 814 126,80	-	-6 814 126,80
- utworzenie kapitału rezerwowego na skup akcji własnych	-	-	-	10 857 864,00	-	-10 857 864,00	-	-	-	-	-	-
- skup akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-	-10 732 864,00	-	-	-	-	-	-10 732 864,00	-	-10 732 864,00
- utworzenie funduszu celowego	-	-	-	-	200 000,00	-200 000,00	-	-	-	-	-	-
- przeznaczenie kapitału zapasowego na fundusz założycielski Fundacji UNITALENT	-	-	-	-	-	-100 000,00	-	-	-	-100 000,00	-	-100 000,00
- zmiana poziomu zaangażowania	-	-	-	-	-	-	-	-1 060 468,92	-	-1 060 468,92	257 111,16	-803 357,76
- dochody całkowite	-	-76,39	15 714 186,00	-	-	-	-	-	14 704 688,82	30 418 798,43	725,96	30 419 524,39
<b>30 CZERWCA 2017r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-3 705,33</b>	<b>6 790 196,61</b>	<b>35 638 714,68</b>	<b>200 000,00</b>	<b>126 162 600,43</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>-3 194 495,16</b>	<b>14 704 688,82</b>	<b>244 710 341,67</b>	<b>3 147 036,66</b>	<b>247 857 378,33</b>

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krystyna Kobylńska  
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołąbicki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduJan Piotrowski  
Członek ZarząduKrzysztof Mikołajczyk  
Członek Zarządu

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	NOTA	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
		30-06-2018	30-06-2017
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
I. Zysk (strata) brutto		31 541 959,66	19 678 069,38
II. Korekty razem		-116 783 658,27	11 247 793,20
1. Amortyzacja		5 135 571,36	4 817 767,57
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-832 417,50	1 033 690,75
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		1 639 166,88	2 588 092,10
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-4 576 153,96	-10 578 743,86
5. Zmiana stanu rezerw		10 180 233,19	34 304 739,14
6. Zmiana stanu zapasów		18 461 870,49	-34 049 990,33
7. Zmiana stanu należności		-81 662 148,90	4 439 960,34
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		-16 756 447,50	-79 217 445,79
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		-47 615 443,74	97 774 336,67
10. Inne korekty		-1 766 340,56	-871 492,09
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony		1 008 451,97	-8 993 121,30
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-85 241 698,61</b>	<b>30 925 862,98</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych		-12 534 759,06	-4 270 169,44
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych		80 548,12	114 110,57
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów			5 660 000,00
Odsetki otrzymane		2 748 783,65	859 859,34
Dywidendy otrzymane		3 000 000,00	
Pożyczki udzielone		-26 346 022,91	-616 476,00
Pożyczki spłacone		10 056 569,32	1 047 976,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)		3 902 275,33	3 997 102,48
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-19 092 605,55</b>	<b>6 792 402,95</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli		45 698 667,32	48 307 235,27
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli		-39 072 322,46	-102 911 862,81
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów			-10 734 864,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-1 966 286,42	-2 032 063,46
Zapłacone odsetki		-2 803 079,74	-5 072 244,23
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>1 856 978,70</b>	<b>-72 443 799,23</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>		<b>-102 477 325,46</b>	<b>-34 725 533,70</b>
w tym:			
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym		13 397 518,54	3 609 367,87
- różnice kursowe		216 270,39	-353 936,77
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>166 620 192,18</b>	<b>145 922 295,48</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	4.7	<b>64 142 866,72</b>	<b>111 196 761,78</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania		2 002 949,54	18 211 972,38

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylińska  
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołąbicki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduJan Piotrowski  
Członek ZarząduKrzysztof Mikołajczyk  
Członek Zarządu

# 1. Informacje ogólne

## 1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

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

Na dzień 30.06.2018 r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment S.A., OOO StrojIMP, UNEX Costruction Sp. z o.o., Budrex-Kobi Sp. z o.o., Unibep PPP Sp z o.o., Seljedalen AS, Lovsethvegen 4 AS, MP Sp. z o.o., MP Sp. z o.o. Sp. k., Idea Sp. z o.o., Idea Sp. z o.o. Sp. k., UDM Sp. z o.o., UDM 2 Sp. z o.o., Lykke Sp. z o.o., Czarnieckiego MP Sp. z o.o. Sp. k., Unigo Sp. z o.o., UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty), GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A., G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A, Unibalaton Sp. z o.o., Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A., Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A., Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A., Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A., Szcześliwicka Sp. z o.o., Smart City Sp. z o.o. Sp.k, Monday Development S.A., Bukowska Sp. z o.o., Kosmonautów Sp. z o.o., Osiedle Idea Sp. z o.o., Osiedle Marywilska Sp. z o.o., Monday Sołacz Sp. z o.o., Bukowska 18 MP Sp z o.o. Sp.k., Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k., Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k., URSA PARK Smart City Sp. z o.o., Sp.k. Wiewpofama Development Sp z o.o., Wiewpofama Development Sp z o.o. Sp.k.

Schemat składu Grupy UNIBEP zamieszczono poniżej.

Zmiany w strukturze Grupy UNIBEP w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione zostały w pkt. 5.1. Sprawozdania Zarządu UNIBEP S.A. z działalności Grupy oraz w pkt. 2.4. niniejszego sprawozdania.

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

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

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

### OKRES PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skrócone sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2017 do 30 czerwca 2017 a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane na 31 grudnia 2017 roku.

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

#### Skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania:

- Leszek Marek Gołąbiewski - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Jan Piotrowski – Członek Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk – Członek Zarządu



**Skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania:**

- Jan Mikołuszko - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski - Członek Rady Nadzorczej
- Jarosław Mariusz 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)

**Biegli Rewidenci**

Deloitte Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
(do dnia 18 marca 2018 roku działająca pod firmą Deloitte Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.)

Al. Jana Pawła II 22  
00-133, Warszawa

**ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

Skład akcjonariatu przedstawia poniższa tabela\*:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
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 Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11%
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98%
Free Float	6 960 599	696 059,90	19,85%
Akcje własne	1 000 000	100 000,00	2,85%
<b>RAZEM</b>	<b>35 070 634</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>100%</b>

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

**SPÓŁKI POWIĄZANE:**

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	60 555 486,00****)	97,63%	97,63%
OOO StrojIMP	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 724,20	100%	100%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01-07-2015	18 000 150,00	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06-11-2017	5 000,00	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10-09-2013	7 986,00	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	23-09-2015	6 493 178,84	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	10 000,00	97,63%	97,63%
MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	4 434 100,00	97,63%**)	97,63%***)
Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09-09-2011	25 000,00	48,82%	48,82%
Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09-09-2011	2 340 000,00	96,65%*)**)	48,82%***)

UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	53 583 300,00	97,63%	97,63%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 398 210,00	97,63%	97,63%
Czarneckiego MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	6 610 811,90	97,63%**)	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-10-2012	5 000,00	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	73 775 397,84	97,63%	97,63%
GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18-05-2010	5 796 253,80	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	11 541 392,61	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-08-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	6 660 810,00	97,63%	97,63%
Konratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	4 484 000,00	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04-02-2014	50 000,00	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-06-2015	1 000,00	48,82%**)	0%***)
Monday Development S.A.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05-01-2016	2 229 790,65	97,63%	97,63%
Bukowska Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14-07-2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Kosmonautów Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14-07-2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp z .o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14-07-2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-12-2016	13 500 000,00	97,63%	97,63%
Monday Sołacz Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	27-10-2016	240 000,00	97,63%	97,63%
Bukowska 18 MP Sp z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-08-2017	10 000,00	97,63**)	97,63%
Zielony Sołacz Tarasy MP Sp z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-08-2017	10 000,00	97,63**)	97,63%
Monday Kosmonautów MP Sp z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-08-2017	10 000,00	97,63**)	97,63%
URSA PARK Smart City Sp z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	03-08-2017	8 750 000,00	48,82%**)	0%***)
Wiepofama Development Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22-02-2018	2 500,00	48,82%**)	48,82%***)
Wiepofama Development Sp z o.o. Sp.k.	Koszalin	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22-02-2018	5 001 000,00	48,82%****)	48,82%****)

\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

\*\* udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

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



## OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Zarząd Spółki dominującej oświadcza także, że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (tj. Dz. U. z 2018 r, poz. 757 z późniejszymi zmianami). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku oraz dane porównawcze.

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

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd Spółki dominującej zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 316 z dnia 16 maja 2017 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta oraz uchwałą nr 346 z dnia 27 października 2017 roku w sprawie rozszerzenia wyboru firmy audytorskiej do dokonania przeglądu i badania sprawozdań finansowych za rok 2018. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

## 2. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 2.1. Zgodność z międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2018 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2017 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

W 2018 roku nie nastąpiły istotne zmiany zasad rachunkowości w stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego z wyjątkiem zmian przepisów przedstawionych poniżej.

**Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE weszły w życie po raz pierwszy w roku 2018:**

- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15”** - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** - wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” - zatwierdzone w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** - Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” - zatwierdzone w UE w dniu 3 listopada 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- **Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”** - Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji - zatwierdzone w UE w dniu 27 lutego 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”** - Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe”** - zatwierdzona w UE w dniu 28 marca 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 1 i MSR 28 w wyniku „Poprawki do MSSF (cykl 2014 - 2016)”** - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 7 lutego 2018 roku (zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

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

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

**Następujące nowe standardy zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE przy czym nie weszły jeszcze w życie:**

- **MSSF 16 „Leasing”** - zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

#### **Wpływ MSSF 16 „Leasing”**

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie MSSF 16 „Leasing”. Spółki Grupy dokonują analizy wpływu powyższych zmian na sprawozdanie finansowe. Spółki Grupy nie są leasingodawcami i w związku z tym zmiany w tym zakresie wprowadzone przez MSSF 16 nie będą miały wpływu na sprawozdanie finansowe. Umowy zawierane przez Spółki Grupy jako leasingobiorców ujmowane są obecnie jako leasing finansowy i w związku z tym wprowadzenie tego MSSF nie będzie miało w tym zakresie wpływu na zmiany w przyszłych sprawozdaniach.

Grupa nie zakończyła analizy potencjalnego wpływu MSSF 16 na jej przyszłe sprawozdanie finansowe w odniesieniu do praw wieczystego użytkowania gruntów oraz długoterminowych umów najmu.

Grupa nie przewiduje istotnego wpływu Zmian do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” na jej sprawozdania finansowe.

**Ponadto, na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowa interpretacja zostały wydane przez RMSR, ale jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE:**

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzenia tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz



MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązując w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),

- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczenia podatku dochodowego”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

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

## WPŁYW ZASTOSOWANIA NOWYCH STANDARDÓW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### Zastosowanie MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

Grupa od 1 stycznia 2018 roku zastosowała po raz pierwszy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” z wykorzystaniem zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego dla projektów będących w realizacji ze skutkiem od 1 stycznia 2018 roku. Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością, Grupa zrezygnowała z przekształcenia danych porównywalnych. Dane na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz za I półrocze 2017 roku zostały sporządzone w oparciu o MSR 18 i MSR 11. Wpływ pierwszego zastosowania prezentowany byłby, jako korekta salda początkowego zysków zatrzymanych, tj., jako korekta stanu zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2018 roku. W zakresie działalności developerskiej rozpoznanie przychodów ze sprzedaży następuje z chwilą przeniesienia kontroli, tj. z chwilą podpisania protokołu i przekazania kluczy. Dokonana przez Grupę analiza pozostałych działalności nie wykazała istotnego wpływu zastosowania MSSF 15 na sprawozdania finansowe sporządzane w latach poprzednich ani w bieżącym okresie sprawozdawczym.

### Wybrane zasady rachunkowości

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

### Identyfikacji umowy z klientem

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

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

### Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

### Określenie ceny transakcyjnej

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

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

- zmienne wynagrodzenie

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

#### **Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia**

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

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

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

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

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

#### **Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe”**

Grupa od 1 stycznia 2018 roku zastosowała po raz pierwszy MSSF 9 „Instrumenty finansowe” z wykorzystaniem podejścia retrospektywnego od 1 stycznia 2018 roku. Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością, Grupa zrezygnowała z przekształcenia danych porównywalnych. Dane na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz za I półrocze 2017 roku zostały sporządzone w oparciu o MSR 39. Wpływ pierwszego zastosowania prezentowany jest jako korekta salda początkowego zysków zatrzymanych, tj., jako korekta stanu zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2018 roku.

Wpływ zastosowania niniejszego standardu na sprawozdanie finansowe przedstawia poniższa tabela:

#### **Przekształcenie danych na dzień pierwszego zastosowania w MSSF 9, to jest na dzień 1 stycznia 2018 roku**

<b>SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>01 -01-2018 (bez wpływu MSSF 9)</b>	<b>wpływ MSSF 9</b>	<b>01-01-2018 (dane przekształcone)</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 823 332,00	238 347,00	33 061 679,00
<b>Aktywa trwale razem</b>	<b>220 294 415,76</b>	<b>238 347,00</b>	<b>220 532 762,76</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	233 455 769,20	-1 254 455,96	232 201 313,24
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>782 289 057,98</b>	<b>-1 254 455,96</b>	<b>781 034 602,02</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 002 583 473,74</b>	<b>-1 016 108,96</b>	<b>1 001 567 364,78</b>
Zyski ( straty) zatrzymane	54 367 124,71	-1 016 108,96	53 351 015,75
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>257 604 362,25</b>	<b>-1 016 108,96</b>	<b>256 588 253,29</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 002 583 473,74</b>	<b>-1 016 108,96</b>	<b>1 001 567 364,78</b>



**Wpływ zastosowania MSSF 9 na sprawozdanie finansowe za I półrocze 2018 roku**

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ( WARIANT KALKULACYJNY)	I półrocze 2018 (bez wpływu MSSF 9)	wpływ MSSF 9	I półrocze (dane przekształcone)
Utrata/odwrócenie wartości aktywów finansowych	2 949 332,98	-1 171 071,11	1 778 261,87
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 603 408,66	-1 171 071,11	26 432 337,55
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	32 713 030,77	-1 171 071,11	31 541 959,66
Podatek dochodowy	6 825 292,69	222 503,00	7 047 795,69
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	25 442 732,08	-948 568,11	24 494 163,97
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>25 442 732,08</b>	<b>-948 568,11</b>	<b>24 494 163,97</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>18 649 132,56</b>	<b>-948 568,11</b>	<b>17 700 564,45</b>

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	30-06- 2018 (bez wpływu MSSF 9)	wpływ MSSF 9	30-06-2018 (dane przekształcone)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 496 272,00	222 503,00	35 718 775,00
Pożyczki udzielone	9 473 681,53	-1 060 500,17	8 413 181,36
<b>Aktywa trwale razem</b>	<b>241 056 350,08</b>	<b>222 503,00</b>	<b>241 278 853,08</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	295 314 590,01	-110 570,94	295 204 019,07
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>752 776 768,74</b>	<b>-110 570,94</b>	<b>752 666 197,80</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>993 833 118,82</b>	<b>111 932,06</b>	<b>993 945 050,88</b>
Zyski ( straty) zatrzymane	56 410 019,84	-89 562,94	56 320 456,90
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>267 564 253,88</b>	<b>-89 562,94</b>	<b>267 474 690,94</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>994 034 613,82</b>	<b>-89 562,94</b>	<b>993 945 050,88</b>

**Wybrane zasady rachunkowości**
**Klasyfikacja i wycena**

Aktywa i zobowiązania są ujmowane w momencie, gdy Spółki Grupy są stroną wiążącej umowy. Początkowo aktywa finansowe wycenia się wg wartości godziwej. Należności z tytułu dostaw i usług, które zgodnie z MSSF 15 nie zawierają istotnego składnika finansowania ujmowane są początkowo wg ich ceny transakcyjnej.

W okresach następujących po początkowym ujęciu aktywa finansowe, zgodnie z MSSF 9 klasyfikowane są do trzech kategorii:

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

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do odpowiedniej kategorii w zależności od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla danego składnika aktywów finansowych.

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

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

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

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

Pozostałe składniki aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Wpływ wdrożenia MSSF 9 na zmianę klasyfikacji aktywów finansowych na 1 stycznia 2018 roku przedstawia poniższa tabela:

Klasy instrumentów finansowych	Klasyfikacja wg MSR 39	Klasyfikacja wg MSSF 9
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Dostępne do sprzedaży	Wyceniane do wartości godziwej przez WF
Kaucje z tytułu umów o budowę	Pożyczki i należności	Wyceniane według zamortyzowanego kosztu
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki i należności	Wyceniane według zamortyzowanego kosztu
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności	Wyceniane według zamortyzowanego kosztu
Pochodne instrumenty finansowe nie objęte rachunkowością zabezpieczeń	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	Wyceniane do wartości godziwej przez WF
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki i należności	Wyceniane według zamortyzowanego kosztu

MSSF 9 nie wprowadził zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych.

W zakresie rachunkowości zabezpieczeń Grupa zdecydowała się na kontynuację dotychczasowych metod wyceny i klasyfikacji.

MSSF 9 wprowadza nowe podejście do szacowania utraty wartości aktywów finansowych. Obecnie model utraty wartości bazuje na kalkulacji strat oczekiwanych w odróżnieniu od modelu wynikającego z MSR 39, który bazował na koncepcji strat poniesionych.

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług Spółki Grupy zastosowały dopuszczalną przez MSSF 9 metodę uproszczoną. Dla celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej Grupa wykorzystuje wskaźnik rezerw, który uwzględnia dane historyczne.

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

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

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

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

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

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

### Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

W 2018 roku Grupa dokonała innej prezentacji wyniku z realizacji instrumentu zabezpieczającego, do których stosuje rachunkowość zabezpieczeń. Dotychczas był on odnoszony w przychody lub koszty finansowe, zaś obecnie jest prezentowany w tej samej pozycji co wpływ pozycji zabezpieczanej. Zmiana w okresie porównywalnym skutkowałąby zwiększeniem zysku brutto ze sprzedaży i zmniejszeniem wyniku na działalności finansowej o kwotę 4 024 680,07 złotych, co przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE	2017-06-30	
	BYŁO	Po zmianie
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	662 695 802,94	666 720 483,01
<b>Zysk /strata brutto na sprzedaży</b>	<b>37 832 870,07</b>	<b>41 857 550,14</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	2017-06-30	
	Było	Po zmianie
Przychody finansowe	1 051 387,73	- 2 973 292,34
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>19 678 069,38</b>	<b>19 678 069,38</b>

## 2.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej: instrumentów pochodnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej z odniesieniem wpływu na wynik finansowy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2017 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2017 rok.

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

## 2.3. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji nie uległy zmianie w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy UNIBEP za 2017 rok.

## 2.4. Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym

Istotne zmiany, które nastąpiły w I półroczu 2018r.:

1. Dnia 6 lutego 2018r. została podjęta uchwała wspólników dotycząca zmiany nazwy spółki Monday Malta Monday Palacza Sp z o.o. Sp.k. na Monday Kosmonautów MP Sp z o.o. Sp.k.
2. Umorzenie udziałów własnych o wartości nominalnej 7 tys. zł w Monday Development SA.
3. Zmiana nazwy spółki Czarnieckiego Monday Palacza Sp z o.o. Sp.k. na Czarnieckiego MP Sp z o.o. Sp.k.
4. Zmiana nazwy spółki Monday Palacza Sp z o.o. Sp.k. na MP Sp z o.o. Sp.k.
5. Zmiana nazwy spółki Bukowska 18 Monday Palacza Sp z o.o. Sp.k. na Bukowska 18 MP Sp z o.o. Sp.k.
6. Zmiana nazwy spółki Zielony Sołacz Tarasy Monday Palacza Sp z o.o. Sp.k. na Zielony Sołacz Tarasy MP Sp z o.o. Sp.k.
7. Zakup 50 udziałów o wartości nominalnej 2500 zł Wieprofama Development Sp zo.o. -spółka konsolidowana metodą praw własności.
8. Przystąpienie do Spółki Wieprofama Development Sp zo.o.Sp.k. -spółka konsolidowana metodą praw własności.

## 2.5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

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

## 2.6. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości lub cykliczności działalności została podana w punkcie 4.2. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2018.

## 2.7. Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i kalkulacji wycen dla okresu bieżącego i porównywalnego oraz zasad stosowanych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2017 poza zmianami wynikającymi ze zmian w standardach MSSF 9 i MSSF 15.

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

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

Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2017 rok.

## 3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	30-06-2018		31-12-2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	241 278 853,08	55 318 885,98	220 294 415,76	52 816 997,71
Aktywa obrotowe	752 666 197,80	172 566 534,71	782 289 057,98	187 558 814,16
<b>Aktywa razem</b>	<b>993 945 050,88</b>	<b>227 885 420,69</b>	<b>1 002 583 473,74</b>	<b>240 375 811,87</b>
Kapitał własny	267 474 690,94	61 324 901,63	257 604 362,25	61 762 296,45
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	726 470 359,94	166 560 519,06	744 979 111,49	178 613 515,43
<b>Pasywa razem</b>	<b>993 945 050,88</b>	<b>227 885 420,69</b>	<b>1 002 583 473,74</b>	<b>240 375 811,87</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2018 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3616 PLN/EUR.

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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Za okres od 01-01-2018 do 30-06-2018		Za okres od 01-01-2017 do 30-06-2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	808 289 949,26	190 656 905,12	662 695 802,94	156 023 874,12
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 028 382,91	1 421 956,11	10 508 466,36	2 474 093,88
Koszty sprzedanych produktów i usług	752 748 858,00	177 556 046,23	625 004 104,01	147 149 810,24
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	6 006 331,57	1 416 754,70	10 367 295,22	2 440 856,81
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	55 563 142,60	13 106 060,29	37 832 870,07	8 907 300,95
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 432 337,55	6 234 777,11	13 590 014,79	3 199 607,95
Zysk (strata) brutto	31 541 959,66	7 440 018,79	19 678 069,38	4 632 968,26
Zysk (strata) netto	24 494 163,97	5 777 606,79	14 705 414,78	3 462 215,66
Całkowite dochody ogółem	17 700 564,45	4 175 153,78	30 419 524,39	7 161 916,56

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2395 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 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 4,2474 PLN/EUR.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Za okres 01-01-2018 do 30-06-2018		Za okres 01-01-2017 do 30-06-2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-85 241 698,61	-20 106 545,26	30 925 862,58	7 281 127,89
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-19 092 605,55	-4 503 504,08	6 792 402,95	1 599 190,79
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	1 856 978,70	438 018,33	-72 443 799,23	-17 056 034,10
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-102 477 325,46	-24 172 031,01	-34 725 533,70	-8 175 715,43
F. Środki pieniężne na początek okresu	166 620 192,18	39 948 258,69	145 922 295,48	32 984 244,01
G. Środki pieniężne na koniec okresu	64 142 866,72	14 706 269,88	111 196 761,78	26 309 419,56

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2018r.-30.06.2018r., 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 4,2395 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2017 roku, tj. kurs 4,1709 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2017 roku, tj. kurs 4,3616 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2017r.-30.06.2017r., 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 4,2474 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 30 czerwca 2017 roku, tj. kurs 4,2265 PLN/EUR.

## 4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 4.1. Rzeczowe aktywa trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2018	31-12-2017
Środki trwałe	73 908 754,05	77 057 651,00
- grunty	7 337 451,01	7 346 916,91
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	38 545 075,72	39 334 919,97
- urządzenia techniczne i maszyny	18 184 259,49	19 538 781,40
- środki transportu	7 167 835,97	8 033 796,75
- inne środki trwałe	2 674 131,86	2 803 235,97
Środki trwałe w budowie	19 757 107,08	10 028 188,11
<b>RAZEM</b>	<b>93 665 861,13</b>	<b>87 085 839,11</b>

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
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2018 r.</b>	<b>7 436 842,90</b>	<b>51 066 622,41</b>	<b>44 316 740,64</b>	<b>19 679 598,20</b>	<b>7 086 719,73</b>	<b>10 028 188,11</b>	<b>139 614 711,99</b>
Zwiększenia	-	-	898 358,05	506 537,26	355 925,78	9 813 139,57	11 573 960,66
- zakup	-	-	638 947,45	82 539,52	355 055,78	9 813 139,57	10 889 682,32
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	-	10 850,60	72 500,00	870,00	-	84 220,60
- leasing	-	-	248 560,00	351 497,74	-	-	600 057,74
Zmniejszenia	-	-	72 227,07	742 363,86	127 751,52	84 220,60	1 026 563,05
- sprzedaż	-	-	-	331 036,09	83 456,16	-	414 492,25
- likwidacja i inne	-	-	72 227,07	411 327,77	44 295,36	-	527 850,20
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	84 220,60	84 220,60
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 30.06.2018 r.</b>	<b>7 436 842,90</b>	<b>51 066 622,41</b>	<b>45 142 871,62</b>	<b>19 443 771,60</b>	<b>7 314 893,99</b>	<b>19 757 107,08</b>	<b>150 162 109,60</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2018 r.</b>	<b>89 925,99</b>	<b>11 731 702,44</b>	<b>24 744 842,24</b>	<b>11 641 141,45</b>	<b>4 283 483,76</b>	-	<b>52 491 095,88</b>
Umorzenie za okres							
Zwiększenia	9 465,90	789 844,25	2 252 879,96	1 291 469,84	450 695,64	-	4 794 355,59
- amortyzacja bieżąca	9 465,90	789 844,25	2 252 879,96	1 291 469,84	450 695,64	-	4 794 355,59
Zmniejszenia:	-	-	72 227,07	661 335,66	93 417,27	-	826 980,00
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	72 227,07	661 335,66	93 417,27	-	826 980,00
<b>UMORZENIE 30.06.2018 r.</b>	<b>99 391,89</b>	<b>12 521 546,69</b>	<b>26 925 495,13</b>	<b>12 271 275,63</b>	<b>4 640 762,13</b>	-	<b>56 458 471,47</b>
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2018 r.</b>	-	-	<b>33 117,00</b>	<b>4 660,00</b>	-	-	<b>37 777,00</b>
-zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
-zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 30.06.2018 r.</b>	-	-	<b>33 117,00</b>	<b>4 660,00</b>	-	-	<b>37 777,00</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2018 r.</b>	<b>7 346 916,91</b>	<b>39 334 919,97</b>	<b>19 538 781,40</b>	<b>8 033 796,75</b>	<b>2 803 235,97</b>	<b>10 028 188,11</b>	<b>87 085 839,11</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 30.06.2018 r.</b>	<b>7 337 451,01</b>	<b>38 545 075,72</b>	<b>18 184 259,49</b>	<b>7 167 835,97</b>	<b>2 674 131,86</b>	<b>19 757 107,08</b>	<b>93 665 861,13</b>



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
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2017 r.</b>	<b>7 283 985,85</b>	<b>49 386 079,08</b>	<b>43 775 845,65</b>	<b>18 539 018,76</b>	<b>6 375 271,17</b>	<b>468 610,59</b>	<b>125 828 811,10</b>
Zwiększenia	-	663 577,40	1 389 949,71	2 034 387,31	311 156,95	1 884 944,08	6 284 015,45
- zakup	-	-	499 580,44	53 815,32	295 217,21	1 884 944,08	2 733 557,05
- leasing	-	-	821 721,60	1 941 720,00	-	-	2 763 441,60
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	122 527,99	68 647,67	38 851,99	15 939,74	-	245 967,39
- korekta konsolidacyjna środki trwałe w budowie	-	541 049,41	-	-	-	-	541 049,41
Zmniejszenia	-	-	346 000,00	516 010,75	12 013,00	787 016,80	1 661 040,55
- sprzedaż	-	-	342 500,00	428 170,50	10 383,00	-	781 053,50
- likwidacja i inne	-	-	3 500,00	87 840,25	1 630,00	-	92 970,25
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	787 016,80	787 016,80
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 30.06.2017 r.</b>	<b>7 283 985,85</b>	<b>50 049 656,48</b>	<b>44 819 795,36</b>	<b>20 057 395,32</b>	<b>6 674 415,12</b>	<b>1 566 537,87</b>	<b>130 451 786,00</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2017 r.</b>	<b>70 994,19</b>	<b>10 171 246,12</b>	<b>22 320 039,19</b>	<b>11 250 272,02</b>	<b>3 541 909,10</b>	-	<b>47 354 460,62</b>
Umorzenie za okres							
Zwiększenia	9 465,90	769 416,81	2 141 447,07	1 149 489,40	378 982,85	-	4 448 802,03
- korekta konsolidacyjna amortyzacja	-	17 374,35	-	-	-	-	17 374,35
- amortyzacja bieżąca	9 465,90	752 042,46	2 141 447,07	1 149 489,40	378 982,85	-	4 431 427,68
Zmniejszenia:	-	-	345 683,34	444 219,61	12 013,00	-	801 915,95
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	345 683,34	444 219,61	12 013,00	-	801 915,95
<b>UMORZENIE 30.06.2017 r.</b>	<b>80 460,09</b>	<b>10 940 662,93</b>	<b>24 115 802,92</b>	<b>11 955 541,81</b>	<b>3 908 878,95</b>	-	<b>51 001 346,70</b>
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2017 r.</b>	-	-	<b>33 117,00</b>	<b>4 660,00</b>	-	-	<b>37 777,00</b>
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 30.06.2017 r.</b>	-	-	<b>33 117,00</b>	<b>4 660,00</b>	-	-	<b>37 777,00</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2017 r.</b>	<b>7 212 991,66</b>	<b>39 214 832,96</b>	<b>21 422 689,46</b>	<b>7 284 086,74</b>	<b>2 833 362,07</b>	<b>468 610,59</b>	<b>78 436 573,48</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 30.06.2017 r.</b>	<b>7 203 525,76</b>	<b>39 108 993,55</b>	<b>20 670 875,44</b>	<b>8 097 193,51</b>	<b>2 765 536,17</b>	<b>1 566 537,87</b>	<b>79 412 662,30</b>

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów na 30.06.2018 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 71.041.636,09 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów i gwarancji do wysokości 37.900.000,00 zł. Na dzień 30.06.2018 r. wykorzystanie kredytów wynosiło 26.760.907,43 zł, wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 34.723.067,28 zł.

Na dzień 31.12.2017r. na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 34 891 636, 09 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów i gwarancji do wysokości 17 550 000,00 zł. Na dzień 31.12.2017 roku wykorzystanie kredytów wyniosło 3 560 457,92 zł, wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 11 212 331,88 zł.

## 4.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2018	31-12-2017
Koszty zakończonych prac rozwojowych	84 691,13	117 407,93
Wartość firmy	15 747 474,94	15 747 474,94
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 992 484,52	2 826 753,71
- oprogramowanie komputerowe	2 685 337,27	2 518 787,30
- inne wartości niematerialne w tym licencje	307 147,25	307 966,41
WN w budowie	2 155 762,53	1 533 843,05
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 823 408,75	2 905 274,91
<b>RAZEM</b>	<b>23 803 821,87</b>	<b>23 130 754,54</b>

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowania komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Wartości niematerialne w budowie	Razem
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2018 r.</b>	<b>435 615,23</b>	<b>15 747 474,94</b>	<b>4 486 684,89</b>	<b>895 060,77</b>	<b>4 475 543,09</b>	<b>1 533 843,05</b>	<b>27 574 221,97</b>
Zwiększenia	-	-	421 616,86	46 273,15	-	988 737,73	1 456 627,74
- zakup	-	-	54 798,61	46 273,15	-	988 737,73	1 089 809,49
- przyjęcie z WN w budowie	-	-	366 818,25	-	-	-	366 818,25
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	366 818,25	366 818,25
- przekazanie z WN w budowie	-	-	-	-	-	366 818,25	366 818,25
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 30.06.2018 r.</b>	<b>435 615,23</b>	<b>15 747 474,94</b>	<b>4 908 301,75</b>	<b>941 333,92</b>	<b>4 475 543,09</b>	<b>2 155 762,53</b>	<b>28 664 031,46</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2018 r.</b>	<b>318 207,30</b>	<b>-</b>	<b>1 967 897,59</b>	<b>587 094,36</b>	<b>1 570 268,18</b>	<b>-</b>	<b>4 443 467,43</b>
Umorzenie za okres							
Zwiększenia	32 716,80	-	255 066,89	47 092,31	81 866,16	-	416 742,16
- amortyzacja bieżąca	32 716,80	-	255 066,89	47 092,31	81 866,16	-	416 742,16
<b>UMORZENIE 30.06.2018 r.</b>	<b>350 924,10</b>	<b>-</b>	<b>2 222 964,48</b>	<b>634 186,67</b>	<b>1 652 134,34</b>	<b>-</b>	<b>4 860 209,59</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2018 r.</b>	<b>117 407,93</b>	<b>15 747 474,94</b>	<b>2 518 787,30</b>	<b>307 966,41</b>	<b>2 905 274,91</b>	<b>1 533 843,05</b>	<b>23 130 754,54</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 30.06.2018 r.</b>	<b>84 691,13</b>	<b>15 747 474,94</b>	<b>2 685 337,27</b>	<b>307 147,25</b>	<b>2 823 408,75</b>	<b>2 155 762,53</b>	<b>23 803 821,87</b>

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowania komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Wartości niematerialne w budowie	Razem
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2017 r.</b>	<b>435 615,23</b>	<b>15 765 857,21</b>	<b>4 067 012,15</b>	<b>833 589,17</b>	<b>3 833 847,02</b>	<b>130 824,76</b>	<b>25 066 745,54</b>
Zwiększenia	-	-	280 513,26	3 699,00	641 696,07	906 955,05	1 832 863,38
- zakup	-	-	2 160,00	3 699,00	641 696,07	906 955,05	1 554 510,12
- przyjęcie z WN w budowie	-	-	278 353,26	-	-	-	278 353,26
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	278 353,26	278 353,26
- przekazanie z WN w budowie	-	-	-	-	-	278 353,26	278 353,26
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 30.06.2017 r.</b>	<b>435 615,23</b>	<b>15 765 857,21</b>	<b>4 347 525,41</b>	<b>837 288,17</b>	<b>4 475 543,09</b>	<b>759 426,55</b>	<b>26 621 255,66</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2017 r.</b>	<b>232 925,22</b>	<b>-</b>	<b>1 501 659,90</b>	<b>504 970,69</b>	<b>1 407 261,59</b>	<b>-</b>	<b>3 646 817,40</b>
Umorzenie za okres							
Zwiększenia	42 641,04	-	221 406,58	44 955,48	81 140,46	-	390 143,56
- amortyzacja bieżąca	42 641,04	-	221 406,58	44 955,48	81 140,46	-	390 143,56
<b>UMORZENIE 30.06.2017 r.</b>	<b>275 566,26</b>	<b>-</b>	<b>1 723 066,48</b>	<b>549 926,17</b>	<b>1 488 402,05</b>	<b>-</b>	<b>4 036 960,96</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2017 r.</b>	<b>202 690,01</b>	<b>15 765 857,21</b>	<b>2 565 352,25</b>	<b>328 618,48</b>	<b>2 426 585,43</b>	<b>130 824,76</b>	<b>21 419 928,14</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 30.06.2017 r.</b>	<b>160 048,97</b>	<b>15 765 857,21</b>	<b>2 624 458,93</b>	<b>287 362,00</b>	<b>2 987 141,04</b>	<b>759 426,55</b>	<b>22 584 294,70</b>

### 4.3. Zapasy

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2018	31-12-2017
Materiały	28 287 122,18	22 668 080,59
Półprodukty i produkty w toku	39 637 601,64	32 482 357,17
Produkty gotowe	22 257 066,20	83 368 623,80
Towary	107 500 827,36	76 223 841,99
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>197 682 617,38</b>	<b>214 742 903,55</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	16 028 994,28	14 712 443,84
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO</b>	<b>181 653 623,10</b>	<b>200 030 459,71</b>

Wartość zapasów na dzień 30.06.2018 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 3 038 530,68 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło 201% kwoty kredytu. Na dzień 30.06.2018 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wyniosło 2 920 743,00 zł. Do dnia 30.06.2018 roku w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 10 457 143,57 zł.

W okresie 01.01.2018-30.06.2018 w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 83 838,6 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

### 4.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2018	31-12-2017
Należności z tytułu dostaw i usług	216 000 232,58	193 619 344,92
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	18 534 794,78	9 689 313,21
Inne należności niefinansowe	16 008 482,01	2 692 484,71
Inne należności finansowe	41 920,63	26 841,19
Zaliczki udzielone na dostawy, w tym:	44 618 589,07	27 427 785,17
- na zakup środków trwałych	0,00	162 675,00
- na zakup towarów, materiałów i usług	44 618 589,07	27 265 110,17
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM</b>	<b>295 204 019,07</b>	<b>233 455 769,20</b>
Oczekiwane straty kredytowe	21 571 020,32	12 408 170,75
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM</b>	<b>316 775 039,39</b>	<b>245 863 939,95</b>

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2018	31-12-2017
a) do 1 miesiąca	95 478 282,21	75 764 649,42
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	76 728 860,43	80 737 694,73
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	693 044,45	5 201 828,53
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	5 163 392,02	30 000,00
e) powyżej 1 roku	83 794,42	100 310,86
f) należności przeterminowane	37 852 859,05	31 784 861,38
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO</b>	<b>216 000 232,58</b>	<b>193 619 344,92</b>

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

Na 30 czerwca 2018 roku Grupa oszacowała oczekiwane ryzyko kredytowe na wartość 21 571 020,32 zł.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2018	31-12-2017
a) do 1 miesiąca	15 835 371,66	17 981 792,09
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	9 249 407,17	2 278 351,57
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 012 941,26	2 318 564,40
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 812 812,49	2 308 552,13
e) powyżej 1 roku	4 942 326,47	6 897 601,19
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO</b>	<b>37 852 859,05</b>	<b>31 784 861,38</b>

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>30-06-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>295 204 019,07</b>	<b>233 455 769,20</b>
- od jednostek powiązanych należności niepodlegające wyłączeniem konsolidacyjnym	8 975 941,70	12 606 021,99
- od pozostałych jednostek	286 228 077,37	220 849 747,21
<b>Oczekiwane straty kredytowe</b>	<b>21 571 020,32</b>	<b>12 408 170,75</b>
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>316 775 039,39</b>	<b>245 863 939,95</b>

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

- na dzień bilansowy 30.06.2018r. nie wystąpiła należność przekraczająca 10% należności ogółem;
- na dzień bilansowy 30.06.2017r. od dwóch kontrahentów należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiły 17,50% i 17,11% stanu należności na ten dzień;

## 4.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane ryzyko kredytowe

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>ZA OKRES</b>	
	<b>01-01-2018 do 30-06-2018</b>	<b>01-01-2017 do 30-06-2017</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>32 773 891,91</b>	<b>26 786 952,16</b>
- środki trwałe	37 777,00	37 777,00
- zapasy	14 712 443,84	1 004 405,05
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12 408 170,75	22 636 233,23
- pożyczki	4 083 567,61	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
a) zwiększenia (z tytułu)	13 732 026,74	57 965,19
- zapasy	2 412 843,56	-
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*	10 258 683,01	57 965,19
- pożyczki	1 060 500,17	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	2 192 126,56	2 329 060,43
- zapasy	1 096 293,12	160 114,26
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 095 833,44	998 864,08
- kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	1 120 082,09
- środki pieniężne	0,00	50 000,00
<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE RAZEM</b>	<b>44 313 792,09</b>	<b>24 515 856,92</b>
- środki trwałe	37 777,00	37 777,00
- zapasy	16 028 994,28	844 290,79
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 571 020,32	21 695 334,34
- pożyczki	5 144 067,78	405 645,82
- kaucje z tytułu umów o budowę	494 032,71	494 908,97
- środki pieniężne	1 037 900,00	1 037 900,00

\* w niniejszym sprawozdaniu dokonano spersaldowania w rachunku zysków i strat przychodów w tytule naliczonej kary Inwestorowi w kwocie 8 286 425,62 zł. z kosztami z tytułu utraty wartości aktywów finansowych w takiej samej wysokości.  
W sprawozdaniu za I kwartał 2018 roku dane te prezentowane były w szyku rozwartym w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” oraz „Utrata/odwrócenie wartości aktywów finansowych”

## 4.6. Aktywa /zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut, Spółki Grupy zawierają walutowe kontrakty terminowe typu forward. Od 2013 roku rozliczają instrumenty zabezpieczające zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń. Na dzień 30-06-2018r. wartość wyceny forwardów wykazana w zobowiązaniach finansowych wyniosła 941 709,25 zł., w okresie porównywalnym na dzień 31-12-2017r. wartość wyceny forwardów wykazana w aktywach finansowych wynosiła 6 906 521,96 zł.

W celu zabezpieczenia ryzyka zmiany stopy procentowej Spółki Grupy zawierają transakcje typu IRS. W czerwcu 2017 zawarto tego typu transakcję zabezpieczającą spłaty odsetek od obligacji serii D. Wartość wyceny transakcji IRS w zobowiązaniach finansowych na dzień 30-06-2018r. wynosi 57 571,98 zł., a w okresie porównywalnym na dzień 31-12-2017r. wynosiła 25 929,39 zł.

## 4.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2018	30-06-2017
Środki pieniężne w banku i kasie	77 756 655,65	119 204 589,21
w tym:		
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	-216 270,39	353 936,77
Kredyty w rachunku bieżącym	-13 397 518,54	-8 361 764,20
<b>RAZEM:</b>	<b>64 142 866,72</b>	<b>111 196 761,78</b>

## 4.8. Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2018	31-12-2017
- ubezpieczenia	1 561 037,63	1 671 596,45
- pozostałe	324 403,82	460 962,70
<b>RAZEM</b>	<b>1 885 441,45</b>	<b>2 132 559,15</b>

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2018	31-12-2017
- ubezpieczenia	1 451 970,40	1 960 788,04
- pozostałe	1 906 682,40	1 118 630,12
<b>RAZEM</b>	<b>3 358 652,80</b>	<b>3 079 418,16</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2018	31-12-2017
<b>DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>165 247,33</b>	<b>188 125,21</b>
- pozostałe	165 247,33	188 125,21
<b>KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>13 545 905,33</b>	<b>61 033 304,00</b>
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	13 500 149,81	60 959 498,35
- pozostałe	45 755,52	73 805,65

## 4.9. Pożyczki udzielone

POŻYCZKI UDZIELONE NA 30.06.2018

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 30.06.2018
Galeria OPOCZNO Sp. z o.o.	21.08.2009	300 000,00 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
Klimar Plus Sp. z o.o.	11.06.2018	616 475,00 zł	15.12.2018	616 475,00 zł
Seljedalen AS	09.03.2015	3 200 000,00 NOK / 1 471 680,00 zł	31.12.2018	1 628 227,38 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 299 500,00 zł	31.05.2018	2 504 308,80 zł
Lovsetwegen 4 AS	30.03.2016	650 000,00 NOK / 298 935,00 zł	15.03.2018	319 415,04 zł
Lovsetwegen 4 AS	17.08.2016	400 000,00 NOK / 183 960,00 zł	15.03.2018	195 257,60 zł
Wiepofama Development Sp. z o.o. S.K.A.	14.12.2017	20 000 000,00 zł	31.12.2018	16 373 582,42 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	30.09.2015	4 089 385,92 zł	31.12.2019	1 413,65 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	12.02.2018	5 230 000,00 zł	31.12.2020	4 772 336,07 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	12.02.2018	3 990 000,00 zł	31.12.2020	3 640 845,29 zł
Monday Management Sp. z o.o. S.K.A.	15.01.2016	500 000,00 zł	31.12.2018	178 829,12 zł
Strzeszyn S.K.A.	29.02.2016	1 200 000,00 zł	31.12.2018	458 383,64 zł
<b>RAZEM</b>				<b>30 689 074,01 zł</b>

W 2018 roku utworzono rezerwę na oczekiwane straty kredytowe w kwocie 1.060.500,17 zł. z tytułu udzielonych pożyczek.

Na 30.06.2018r. stan rezerwy na oczekiwane straty kredytowe wynosi 5.144.067,78 zł.

Na 30.06.2018r. pożyczki udzielone wynosiły: długoterminowe 8.413.181,36 zł., krótkoterminowe 22.275.892,65 zł.

## 4.10. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2018	31-12-2017
<b>DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>77 160 525,55</b>	<b>38 351 756,10</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów	12 083 735,72	1 238 488,13
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 465 412,14	7 692 352,56
- zobowiązania z tytułu obligacji	58 178 067,49	29 394 986,02
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	25 929,39
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	433 310,20	-
<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>24 225 714,77</b>	<b>43 391 305,11</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	13 397 518,54	-
- zobowiązania z tytułu kredytów	4 197 753,59	8 400 496,86
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 528 750,13	3 675 068,75
- zobowiązania z tytułu obligacji	2 535 721,48	31 315 739,50
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	57 571,98	-
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	508 399,05	-
<b>RAZEM</b>	<b>101 386 240,32</b>	<b>81 743 061,21</b>

## 4.11. Rezerwy

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2018	30-06-2017
<b>Odprawy emerytalne, w tym:</b>	<b>2 322 335,00</b>	<b>1 230 848,85</b>
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	2 322 335,00	1 230 848,85
<b>Odprawy rentowe, w tym:</b>	<b>192 688,98</b>	<b>181 020,96</b>
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	192 688,98	181 020,96
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych</b>	<b>2 515 023,98</b>	<b>1 411 869,81</b>
w tym:		
- część długoterminowa	2 308 938,45	1 382 792,09
- część krótkoterminowa	206 085,53	29 077,72

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2018 do 30-06-2018	01-01-2017 do 30-06-2017
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>25 263 031,30</b>	-
- naprawy gwarancyjne	23 906 551,30	-
- sprawy sporne	1 356 480,00	-
a) zwiększenia	4 942 243,40	17 976 295,01
- naprawy gwarancyjne	4 399 743,40	17 976 295,01
- sprawy sporne	542 500,00	-
b) rozwiązanie	6 330 727,00	-
- naprawy gwarancyjne -przesunięcie do krótkoterminowych	4 974 247,00	-
- sprawy sporne - przesunięcie do krótkoterminowych	1 356 480,00	-
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>23 874 547,70</b>	<b>17 976 295,01</b>
- naprawy gwarancyjne	23 332 047,70	17 976 295,01
- sprawy sporne	542 500,00	-

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2018	01-01-2017
	do 30-06-2018	do 30-06-2017
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>115 454 308,02</b>	<b>141 491 095,81</b>
- świadczenia pracownicze	16 870 994,81	16 347 386,70
- naprawy gwarancyjne	5 602 915,73	25 908 167,36
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	7 824 008,23	-
- koszty podwykonawców	78 157 655,54	87 099 754,89
- sprawy sporne	5 752 541,61	9 965 242,46
- koszty pozostałe	1 246 192,10	2 170 544,40
a) zwiększenia	381 790 948,66	269 257 089,57
- świadczenia pracownicze	4 396 228,74	5 522 329,17
- naprawy gwarancyjne	4 974 247,00	4 354 242,58
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	624 432,24	-
- koszty podwykonawców	369 704 013,00	257 919 517,70
- sprawy sporne	1 372 182,00	323 287,13
- koszty pozostałe	719 845,68	1 137 712,99
b) wykorzystanie	370 417 645,84	231 274 197,02
- świadczenia pracownicze	8 845 318,76	10 086 475,12
- naprawy gwarancyjne	2 018 763,25	1 740 453,52
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	4 281 588,58	-
- koszty podwykonawców	352 068 046,07	216 982 579,25
- sprawy sporne	2 125 097,18	111 076,43
- koszty pozostałe	1 078 832,00	2 353 612,70
c) rozwiązanie	-	17 976 295,01
- naprawy gwarancyjne- prezentacja w długoterminowych	-	17 976 295,01
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>126 827 610,84</b>	<b>161 497 693,35</b>
- świadczenia pracownicze	12 421 904,79	11 783 240,75
- naprawy gwarancyjne	8 558 399,48	10 545 661,41
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	4 166 851,89	-
- koszty podwykonawców	95 793 622,47	128 036 693,34
- sprawy sporne	4 999 626,43	10 177 453,16
- koszty pozostałe	887 205,78	954 644,69

## 4.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2018	31-12-2017
	- z tytułu dostaw i usług	188 491 823,46
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	17 614 585,41	21 496 881,20
- z tytułu wynagrodzeń	2 910 651,74	2 447 656,10
- zaliczki otrzymane na dostawy	65 859 958,48	72 713 950,05
- inne	19 731 813,58	21 683 561,42
- rozliczenia międzyokresowe bierne	37 526 452,91	13 326 326,14
- fundusze specjalne	12 243,12	12 243,12
<b>RAZEM</b>	<b>332 147 528,70</b>	<b>342 674 233,69</b>

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2018	31-12-2017
	a) do 1 miesiąca	95 238 582,75
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	48 551 037,59	37 200 949,74
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 061 948,35	1 320 144,30
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	12 090,00	36 015,72
e) powyżej 1 roku	662 271,36	681 865,58
zobowiązania przeterminowane	41 965 893,41	77 513 947,26
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b>	<b>188 491 823,46</b>	<b>210 993 615,66</b>



Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2018	31-12-2017
a) do 1 miesiąca	37 484 494,82	65 822 405,53
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 736 560,50	10 315 684,35
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 264 588,20	361 899,73
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 017 526,55	504 685,87
e) powyżej 1 roku	462 723,34	509 271,78
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE</b>	<b>41 965 893,41</b>	<b>77 513 947,26</b>

## 4.13. Odroczonego podatek dochodowy

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

	Stan aktywów na 01-01-2017	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na 31-12-2017	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na 30-06-2018
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	4 907 826,00	589 247,00	-	-	5 497 073,00	452 387,00	-	5 949 460,00
Rezerwa świadczenia pracownicze	3 506 353,00	475 079,00	-	-	3 981 432,00	-978 304,00	-	3 003 128,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	17 060 612,00	736 983,00	-	-	17 797 595,00	8 714 013,00	-	26 511 608,00
Rezerwa na zobowiązania	43 747,00	133 214,00	-	-	176 961,00	-68 676,00	-	108 285,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	6 895 851,00	-4 263 409,00	-	-	2 632 442,00	-135 373,00	-	2 497 069,00
Kontrakty - rezerwa na straty	0,00	1 486 562,00	-	-	1 486 562,00	-694 860,00	-	791 702,00
Produkcja niezakończona podatkowa	10 195 868,00	1 462 731,00	-	-	11 658 599,00	3 189 704,00	-	14 848 303,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	250 117,00	767 521,00	-	-	1 017 638,00	-380 949,00	-	636 689,00
Nieopłacone odsetki	6 154,00	370 721,00	-	-	376 875,00	1 588,00	-	378 463,00
Dyskonto należności	385 044,00	106 707,00	-	-	491 751,00	46 922,00	-	538 673,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 294 425,00	1 865 581,00	-	-	4 160 006,00	-904 581,00	-	3 255 425,00
Odpis na pozostałe aktywa	1 869 262,00	-1 646 923,00	-	-	222 339,00	1 710 551,00	-	1 932 890,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 125 297,00	-883 795,00	-	-	241 502,00	-225 432,00	-	16 070,00
Koszty nabycia udziałów	157 698,00	-12 091,00	-	-	145 607,00	26 515,00	-	172 122,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	172 354,00	-18 493,00	-	-	153 861,00	-17 106,00	-	136 755,00
Pozostałe tytuły	258 096,00	23 774,00	-	-	281 870,00	-52 860,00	-	229 010,00
Strata podatkowa	9 146 948,00	5 023 803,00	-	-	14 170 751,00	-4 692 436,00	-	9 478 315,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	65 195,00	-	68 484,00	-	133 679,00	-	2 302,00	135 981,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	2 024 532,00	-	-2 024 532,00	-	-	-	313 624,00	313 624,00
Oczekiwane straty kredytowe w zyskach zatrzymanych -MSSF 9	-	-	-	-	-	-	238 347,00	238 347,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku - zwiększenie w wyniku objęcia kontroli	2 660 881,00	-	-	-2 660 881,00	-	-	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>63 026 260,00</b>	<b>6 217 212,00</b>	<b>-1 956 048,00</b>	<b>-2 660 881,00</b>	<b>64 626 543,00</b>	<b>5 991 103,00</b>	<b>554 273,00</b>	<b>71 171 919,00</b>



	Stan rezerw na 01-01-2017	Utworzenie/ (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie/ (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na 31-12-2017	Utworzenie/ (wykorzystanie) rezerw przez rachunek zysków i strat	Utworzenie/ (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan rezerw na 30-06-2018
Kontrakty [zwiększenie przychodów "+"]	17 197 665,00	2 405 677,00	-	19 603 342,00	5 634 328,00	-	-	25 237 670,00
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	848 763,00	-81 890,00	-	766 873,00	-91 137,00	-	-	675 736,00
Dyskonto zobowiązań	1 031 517,00	439 752,00	-	1 471 269,00	574 921,00	-	-	2 046 190,00
Kary naliczone a nieotrzymane	266 286,00	122 883,00	-	389 169,00	-59 492,00	-	-	329 677,00
Odsetki nieotrzymane	254 532,00	130 872,00	-	385 404,00	-281 599,00	-	-	103 805,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	491 278,00	45 285,00	-	536 563,00	-95 919,00	-	-	440 644,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	3 343 815,00	10 635 008,00	-	13 978 823,00	1 752 771,00	-	-	15 731 594,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	376 933,00	-162 672,00	-	214 261,00	-87 272,00	-	-	126 989,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 355 892,00	-1 087 013,00	-	268 879,00	-124 122,00	-	-	144 757,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 086 142,00	685 297,00	-	3 771 439,00	-2 510,00	-	-	3 768 929,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	-	-	1 279 935,00	1 279 935,00	-	-1 279 935,00	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - zmniejszenie w wyniku utraty kontroli	-1 892 553,00	-	-	-1 892 553,00	-	-	1 892 553,00	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - zwiększenie w wyniku objęcia kontroli	2 436 376,00	-	-	2 436 376,00	-	-	-2 436 376,00	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - korekta lat poprzednich	550 472,00	-	-	550 472,00	-	-	-550 472,00	-
<b>Ogółem</b>	<b>29 347 118,00</b>	<b>13 133 199,00</b>	<b>1 279 935,00</b>	<b>43 760 252,00</b>	<b>7 219 969,00</b>	<b>-1 279 935,00</b>	<b>-1 094 295,00</b>	<b>48 605 991,00</b>

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są w ramach każdej ze spółek konsolidowanych metodą pełną per saldo. Na 30.06.2018 r. aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 35 718 775,00 zł. a rezerwa z tego tytułu 13 152 847,00 zł. Na 30.06.2017 r. aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 42 205 646,00 zł. a rezerwa z tego tytułu 3 097 173,00 zł.

<b>PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS</b>	<b>01.01-30.06.2018</b>	<b>01.01-30.06.2017</b>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>6 913 224,69</b>	<b>14 088 029,00</b>
Dotyczący roku obrotowego	6 910 021,51	14 088 029,00
Korekty dotyczące lat ubiegłych	3 203,18	0,00
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>134 571,00</b>	<b>-9 115 375,00</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	134 571,00	-9 115 375,00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>7 047 795,69</b>	<b>4 972 654,00</b>
Efektywna stopa podatkowa	22,34%	25,27%

<b>PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>01.01-30.06.2018</b>	<b>01.01-30.06.2017</b>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	-	-
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-1 593 559,00</b>	<b>3 686 044,00</b>
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-1 593 559,00	3 686 044,00
<b>Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w innych całkowitych dochodach</b>	<b>1 593 559,00</b>	<b>-3 686 044,00</b>
<b>Odroczony podatek dochodowy wykazany w zyskach zatrzymanych</b>	<b>-238 347,00</b>	-
Podatek od oczekiwanych strat kredytowych (MSSF 9)	-238 347,00	-
<b>Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w zyskach zatrzymanych</b>	<b>238 347,00</b>	-

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

Nie stwierdzono przedawnienia możliwości odliczenia strat podatkowych w najbliższych latach.

Grupa jest w trakcie kontroli podatkowej w Rosji za lata 2014-2016. Do czasu publikacji niniejszego sprawozdania nie otrzymano protokołu z tej kontroli.

Generalnie Grupa uznaje, iż rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy i instytucje, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat. Ryzyko podatkowe zarówno w Polsce jak i na rynkach zagranicznych występuje i traktujemy je jako typowe w prowadzonej działalności gospodarczej. Grupa ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz firm audytorskich a także kancelarii prawnych.

## 4.14. Długoterminowe kontrakty budowlane

### 4.14.1. Długoterminowe kontrakty budowlane

<b>UJAWNIECIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH</b>	<b>30-06-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Planowane przychody z bieżących projektów	3 616 705 001,84	3 284 616 862,64
Planowane koszty z bieżących projektów	3 464 801 960,91	3 159 612 943,82
<b>Planowana marża na bieżących projektach</b>	<b>151 903 040,93</b>	<b>125 003 918,82</b>
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	2 143 474 824,98	1 802 821 211,35
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	2 071 470 143,35	1 734 380 922,33
<b>Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat</b>	<b>72 004 681,63</b>	<b>68 440 289,02</b>
<b>Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach</b>	<b>79 898 359,30</b>	<b>56 563 629,80</b>
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	52,60%	45,25%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	2 023 787 455,73	1 713 500 686,54
<b>Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę</b>	<b>132 829 836,88</b>	<b>103 175 482,67</b>
<b>Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę</b>	<b>13 142 467,63</b>	<b>13 854 957,86</b>
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty	65 859 958,48	72 713 950,05

### 4.14.2. Zaliczki otrzymane

	<b>2018-06-30</b>	<b>31-12-2017</b>
Zaliczki na realizowane kontrakty	65 859 958,48	72 713 950,05
Wpłaty na lokale w działalności deweloperskiej	13 500 149,81	60 959 498,35
Wpłaty na działalność mostową	-	5 159 888,42
<b>Ogółem</b>	<b>79 360 108,29</b>	<b>138 833 336,82</b>

## 4.15. Kaucje z tytułu umów budowlanych

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2018	31-12-2017
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	52 944 636,06	49 251 594,54
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	32 215 995,89	46 982 025,93
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto</b>	<b>85 160 631,95</b>	<b>96 233 620,47</b>
Odpis aktualizacyjny należności z tytułu kaucji	494 032,71	494 032,71
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto</b>	<b>85 654 664,66</b>	<b>96 727 653,18</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	45 043 222,78	40 173 053,10
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	49 440 000,61	48 808 292,99
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom</b>	<b>94 483 223,39</b>	<b>88 981 346,09</b>

STAN DYSKONTA	30-06-2018		31-12-2017	
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 821 627,72		2 588 163,26	
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	10 778 593,69		7 784 892,94	

Na 30 czerwca 2018 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 34,32% (dla jednego projektu 12,34%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2017 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 28,94% (dla jednego projektu 19,28%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

## 4.16. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

### SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2018

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	499 540 448,52	122 979 265,03	115 231 750,97	84 739 340,34	-8 172 472,69	814 318 332,17
sprzedaż zewnętrzna	491 397 510,23	122 949 730,63	115 231 750,97	84 739 340,34		814 318 332,17
sprzedaż na rzecz innych segmentów	8 142 938,29	29 534,40	0,00	0,00	-8 172 472,69	0,00
Koszty sprzedaży	484 347 882,62	124 307 462,99	77 063 662,23	81 150 417,14	-8 114 235,41	758 755 189,57
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>15 192 565,90</b>	<b>-1 328 197,96</b>	<b>38 168 088,74</b>	<b>3 588 923,20</b>	<b>-58 237,28</b>	<b>55 563 142,60</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	3,04%	-1,08%	33,12%	4,24%	0,71%	6,82%
Koszty sprzedaży			x			5 276 555,96
Koszty zarządu						21 377 469,35
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-2 476 779,74
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>26 432 337,55</b>
Przychody finansowe			x			4 221 529,47
w tym: przychody odsetkowe	112 599,09	212,43	851 581,21	35 056,40		999 449,13
instrumenty pochodne	298 211,83			-951 488,73		-653 276,90
Koszty finansowe			x			547 927,33
w tym: koszty odsetkowe	877 041,09	297 444,49	1 290 645,61	84 437,44		2 549 568,63
instrumenty pochodne	-2 375,51			-1 138 731,01		-1 141 106,52
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						1 436 019,97
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>31 541 959,66</b>
Podatek dochodowy			x			7 047 795,69
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>24 494 163,97</b>

### SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2017

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	547 073 479,17	57 685 082,29	22 252 841,86	88 680 606,98	-42 487 741,00	673 204 269,30
sprzedaż zewnętrzna	506 151 942,90	56 118 877,56	22 252 841,86	88 680 606,98		673 204 269,30
sprzedaż na rzecz innych segmentów	40 921 536,27	1 566 204,73	-	-	-42 487 741,00	-
Koszty sprzedaży	514 111 480,21	61 049 863,94	19 813 378,97	81 198 917,22	-40 802 241,11	635 371 399,23
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>32 961 998,96</b>	<b>-3 364 781,65</b>	<b>2 439 462,89</b>	<b>7 481 689,76</b>	<b>-1 685 499,89</b>	<b>37 832 870,07</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	6,03%	-5,83%	10,96%	8,44%	3,97%	5,62%
Koszty sprzedaży			x			5 090 256,97
Koszty zarządu						20 076 505,24
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			923 906,93
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>13 590 014,79</b>
Przychody finansowe			x			1 051 387,73
w tym: przychody odsetkowe	144 194,38	5 638,76	130 848,89	146 736,09		427 418,12
instrumenty pochodne	-2 355 291,02			1 226 415,56		-1 128 875,46
Koszty finansowe			x			2 175 082,91
w tym: koszty odsetkowe	1 404 257,74	315 745,03	1 421 607,01	25 206,37		3 166 816,15
instrumenty pochodne	-3 722 984,40			-264 583,39		-3 987 567,79
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						7 211 749,77
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>19 678 069,38</b>
Podatek dochodowy			x			4 972 654,60
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>14 705 414,78</b>

**Stan na dzień 30.06.2018**

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	362 636 371,26	196 307 647,85	203 578 379,44	92 079 221,10	854 601 619,65
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	139 343 431,23
<b>Razem aktywa</b>	<b>362 636 371,26</b>	<b>196 307 647,85</b>	<b>203 578 379,44</b>	<b>92 079 221,10</b>	<b>993 945 050,88</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	267 474 690,94
Zobowiązania	365 233 440,48	142 548 718,17	47 334 837,62	83 923 156,12	639 040 152,39
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	87 430 207,55
<b>Razem pasywa</b>	<b>365 233 440,48</b>	<b>142 548 718,17</b>	<b>47 334 837,62</b>	<b>83 923 156,12</b>	<b>993 945 050,88</b>
Amortyzacja	1 215 373,12	2 584 028,50	136 960,19	1 199 209,55	5 135 571,36

**Stan na dzień 31.12.2017**

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

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

Informacje o obszarach geograficznych:

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	okres zakończony 30-06-2018	okres zakończony 30-06-2017	stan na dzień 30-06-2018	stan na dzień 31-12-2017
<b>KRAJ</b>	667 843 191,42	533 951 488,66	85 533 753,97	77 433 313,18
<b>EKSPORT, w tym:</b>	146 475 140,75	139 252 780,64	31 935 929,03	32 783 280,47
<b>Skandynawia</b>	81 128 536,08	88 515 415,49	31 616 698,27	32 442 666,53
<b>w tym: Norwegia</b>	54 168 525,32	73 707 638,39	31 616 698,27	32 442 666,53
<b>WNP (Rosja, Białoruś)</b>	65 320 999,22	50 626 645,87	311 614,48	331 464,58
<b>Niemcy</b>	25 605,45	110 719,28	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>814 318 332,17</b>	<b>673 204 269,30</b>	<b>117 469 683,00</b>	<b>110 216 593,65</b>

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

Grupa w okresie od 01 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku uzyskała od jednego klienta przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami na wartość:

Klienta	Przychód od jednego klienta przekraczający 10 % przychodów Grupy ogółem
1	111 451 967,41
<b>Razem</b>	<b>111 451 967,41</b>

Grupa w okresie od 01 stycznia 2017 do 30 czerwca 2017 roku uzyskała od dwóch klientów przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami na wartość:

Klienta	Przychód od jednego klienta przekraczający 10 % przychodów Grupy ogółem
1	111 793 943,51
2	89 733 964,66
<b>Razem</b>	<b>201 527 908,17</b>

## 4.17. Zysk (strata) na jedną akcję

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.06.2018	34 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.-30.06.2018	34 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	34 070 634,00
Zysk netto	24 494 163,97
Zysk na akcję	0,72

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.06.2017	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2017 - 30.06.2017	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00
Zysk netto	14 705 414,78
Zysk na akcję	0,42

## 4.18. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W 2018 roku nie nastąpiły połączenia jednostek gospodarczych ani utrata kontroli.

## 4.19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

### Jednostki powiązane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	30-06-2018	31-12-2017	30-06-2018	31-12-2017
Podmioty wspólnie kontrolowane, wspólnie kontrolowane pośrednio	1 772 760,64	9 889 109,21	-	7 579 256,88
Podmioty stowarzyszone pośrednio	7 203 181,06	2 716 912,78	5 014 671,09	15 384,67
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>8 975 941,70</b>	<b>12 606 021,99</b>	<b>5 014 671,09</b>	<b>7 594 641,55</b>

  

WYSZCZEGÓLNIENIE	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		Pożyczki udzielone	
	30-06-2018	31-12-2017	30-06-2018	31-12-2017
Podmioty wspólnie kontrolowane, wspólnie kontrolowane pośrednio	7 986,00	7 986,00	2 142 900,02	4 293 526,15
Podmioty stowarzyszone pośrednio	-	-	16 373 582,42	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>7 986,00</b>	<b>7 986,00</b>	<b>18 516 482,44</b>	<b>4 293 526,15</b>

  

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
Podmioty wspólnie kontrolowane, wspólnie kontrolowane pośrednio	4 419 310,49	20 759 054,21	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	28 364 854,61	9 449 369,50	195 973,38	228 613,80
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>32 784 165,10</b>	<b>30 208 423,71</b>	<b>195 973,38</b>	<b>228 613,80</b>

  

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
Podmioty wspólnie kontrolowane, wspólnie kontrolowane pośrednio	-68 397,99	-151 426,12	-616 978,29	262 860,41
Podmioty stowarzyszone pośrednio	3 266 964,18	-	-	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>3 198 566,19</b>	<b>-151 426,12</b>	<b>-616 978,29</b>	<b>262 860,41</b>

### Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki i osoby i podmioty blisko z nimi związane:

#### Wynagrodzenia Zarządu:

##### Za okres 01-01-2018 do 30-06-2018 r.

Nazwisko i imię	Przychód
Gołąbicki Leszek Marek	258 000,00
Kiszycycki Sławomir	222 000,00
Drobek Marcin Piotr	180 813,66
Piotrowski Jan	184 208,54
Mikołajczyk Krzysztof	66 000,00
<b>Razem:</b>	<b>911 022,20</b>

##### Za okres 01-01-2017 do 30-06-2017r.

Nazwisko i imię	Przychód
Gołąbicki Leszek Marek	241 714,29
Kiszycycki Sławomir	211 142,86
Drobek Marcin Piotr	182 857,14
Piotrowski Jan	181 142,85
<b>Razem:</b>	<b>816 857,14</b>

**Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej:****Za okres 01-01-2018 do 30-06-2018r.**

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Mikołuszko Jan	228 000,00	-	228 000,00
Skowrońska Beata	72 000,00	-	72 000,00
Stajkowski Wojciech	30 000,00	31 901,36	61 901,36
Bełdowski Jarosław	30 888,48	-	30 888,48
Kołosowski Michał	42 341,77	-	42 341,77
Markowski Paweł	30 000,00	-	30 000,00
Kacprzyk Dariusz	30 606,33	-	30 606,33
<b>Razem:</b>	<b>463 836,58</b>	<b>31 901,36</b>	<b>495 737,94</b>

**Za okres 01-01-2017 do 30-06-2017r.**

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Mikołuszko Jan	265 800,00	-	265 800,00
Skowrońska Beata Maria	72 000,00	-	72 000,00
Stajkowski Wojciech Jacek	40 800,00	18 000,00	58 800,00
Bełdowski Jarosław	30 000,00	-	30 000,00
Kołosowski Michał	30 000,00	-	30 000,00
Markowski Paweł	30 000,00	-	30 000,00
Kacprzyk Dariusz	3 000,00	-	3 000,00
<b>Razem:</b>	<b>471 600,00</b>	<b>18 000,00</b>	<b>489 600,00</b>

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2018 dokonano zakupów od osób blisko związanych z Zarządem i Radą Nadzorczą na łączną kwotę: 44,4 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 509,9 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 43,5 tys. zł., wynagrodzenie – 390,8 tys. zł.

## 4.20. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	30-06-2018	30-06-2017
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>21 149 466,24</b>	<b>16 430 105,90</b>
Udział w zyskach/(stratach)	1 436 019,97	7 211 749,77
Wypłata dywidendy	-3 000 000,00	-
Wniesione/ zwrócone wkłady *)	5 003 500,00	- 5 660 000,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>24 588 986,21</b>	<b>17 981 855,67</b>

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

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



Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 30 czerwca 2018 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			30-06-2018	30-06-2017
Seljedalen AS	Jednostka współkontrolowana	Ranheim / Norwegia	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Jednostka współkontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50%	50%
Smart City Sp z o.o Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%	48,82%
URSA PARK Smart City Sp z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%	-
Wiepofama Development Sp z o.o.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Poznań/Polska	48,82%	-
Wiepofama Development Sp z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Koszalin/Polska	48,82%	-

Na 30.06.2018r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 36 290 774,43 zł, a na dzień 30.06.2017r. wynosiły 21 200 606,20 zł.

Zobowiązania warunkowe dotyczyły poręczenia kredytu oraz wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

	30-06-2018	30-06-2017
Udział w zyskach	4 280 237,48	7 223 656,52
Udział w stratach	2 844 217,51	11 906,75
<b>Ogółem</b>	<b>1 436 019,97</b>	<b>7 211 749,77</b>

## 4.21. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 30 maja 2018 r. Spółka dominująca wykupiła 300.000 obligacji serii C o łącznej wartości 30 000 000 zł, co stanowiło 100% emisji. Wykupu dokonano w terminie zapadalności obligacji.

W dniu 6 czerwca 2018 r. Spółka dominująca wyemitowała 300.000 obligacji serii E o łącznej wartości 30 000 000 zł, z terminem zapadalności 6 czerwiec 2021 r. Są to obligacje kuponowe, zwykłe na okaziciela. Kupon odsetkowy będzie naliczany co pół roku odrębnie dla każdego okresu odsetkowego i wypłacany w każdym dniu płatności odsetek.

Na dzień 30.06.2018 r. Spółka dominująca posiada wyemitowane obligacje na łączną wartość nominalną 60.000.000 zł

## 4.22. Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda

Informacje dotyczące wypłaty dywidendy zostały omówione w p-cie 6.4. Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2018r.

## 4.23. Zobowiązania i należności warunkowe

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

	30-06-2018	31-12-2017
<b>NALEŻNOŚCI WARUNKOWE</b>	<b>41 182 203,64</b>	<b>62 599 310,21</b>
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>41 182 203,64</b>	<b>62 599 310,21</b>
- otrzymane gwarancje*	38 897 503,29	61 077 210,86
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 284 700,35	1 522 099,35
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>414 176 407,15</b>	<b>395 394 981,88</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>47 681 601,66</b>	<b>53 431 894,85</b>
- udzielone poręczenia	36 116 818,02	23 022 623,16
- udzielone gwarancje	11 564 783,64	30 409 271,69
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>366 494 805,49</b>	<b>341 963 087,03</b>
- sprawy sporne	33 894 569,87	25 278 459,11
- udzielone gwarancje*	326 454 781,06	301 089 698,72
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	340 573,00	340 573,00
- udzielone poręczenia	5 804 881,56	15 254 356,20

\* bez gwarancji zwrotu zaliczki

W I półroczu 2018 roku udzielono gwarancji na kwotę 101.737.579,91 zł. a otrzymano gwarancje w wysokości 16.754.482,30 zł.

### SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UNIBEP za 2017 i I kwartał 2018 rok nastąpiły następujące zmiany:

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

EG BYGG OSLO AS (aktualna nazwa Eiendomsgruppen Oslo AS). - Roszczenie zostało zwiększone do kwoty 6 511 tys. NOK. Sprawa jest na etapie negocjacji, co do ugodowego zamknięcia sporu sądowego.

Okokrim - W maju 2018 r. Okokrim dokonało nowej (łżejszej) kwalifikacji zarzucanych Unibep S.A. czynów i zmniejszyło wymiar kary do 1.000 tys. NOK. Żądanie zwrotu uzyskanych korzyści pozostało na tym samym poziomie – 2.000 tys. NOK. Unibep S.A. kary w tej wysokości przyjął. Obecnie czekamy na podanie terminu i miejsca zapłaty kar.

Kara umowna w wysokości 289 tys. zł naliczona przez Powiat Bielski i potrącona przy opłacie bieżącej faktury we wrześniu 2015. Kara została naliczona z tytułu nieterminowej realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na budowie drogi Andryjanki-Siekluki. Termin kolejnej rozprawy wyznaczony na 27 września 2018 r.

Żądanie inwestora LC Corp. - Termin kolejnej rozprawy wyznaczono na 19 lutego 2019 r.

Postępowanie administracyjne przy udziale spółki Unidevelopment S.A. prowadzone jest przed Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Targówek. Na rozprawie w dniu 6 lipca 2018 r. przed Naczelnym Sądem Administracyjnym w Warszawie, Sąd oddalił skargę Unidevelopment S.A. od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w sprawie wymierzenia spółce Unidevelopment opłaty za wycięcie drzew bez zezwolenia, nie uznając za uzasadnione zarzuty skargi. Sprawa zostanie przekazana do Zarządu Dzielnicy Targówek w celu ustalenia czy spółka odpowiada za wycięcie drzew i ewentualnego wymierzenia opłaty.

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 marca 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 sprawozdaniu Zarządu w punkcie 4.2.

Suma kosztów wynikających z pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 30.06.2018 r. na kwotę 1.415 tys. zł.

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

## 4.24. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Stan na dzień 30-06-2018r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne dochody całkowite	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
<b>Klasy instrumentów finansowych</b>						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	258 150,00	-	-	-	258 150,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	85 160 631,95	-	-	-	-94 483 223,39	-9 322 591,44
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	250 585 430,00	-	-	-	-	250 585 430,00
Pożyczki udzielone	30 689 074,01	-	-	-	-	30 689 074,01
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-57 571,98	-	-57 571,98
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	708 940,79	-1 650 650,04	-	-	-941 709,25
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	77 756 655,65	-	-	-	-	77 756 655,65
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-100 386 959,09	-100 386 959,09
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-332 147 528,70	-332 147 528,70
	<b>444 191 791,61</b>	<b>967 090,79</b>	<b>-1 650 650,04</b>	<b>-57 571,98</b>	<b>-527 017 711,18</b>	<b>-83 567 050,80</b>

\* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2017r.

	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne dochody całkowite	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
<b>Klasy instrumentów finansowych</b>						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	258 150,00	-	-	258 150,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	96 233 620,47	-	-	-88 981 346,09	7 252 274,38
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	206 027 984,03	-	-	-	206 027 984,03
Pożyczki udzielone	-	16 319 690,95	-	-	-	16 319 690,95
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-25 929,39	-	-25 929,39
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	6 736 499,96	-	170 022,00	-	-	6 906 521,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	165 349 493,62	-	-	-	165 349 493,62
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-81 717 131,82	-81 717 131,82
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-342 674 233,69	-342 674 233,69
	<b>6 736 499,96</b>	<b>483 930 789,07</b>	<b>428 172,00</b>	<b>-25 929,39</b>	<b>-513 372 711,60</b>	<b>-22 303 179,96</b>

\* 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.

**Aktywa i zobowiązania wyceniane w wartości godziwej**

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	30-06-2018			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	-	-	-
<b>Razem</b>	-	-	-	-

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 wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	6 906 521,96	-	6 906 521,96
<b>Razem</b>	-	<b>6 906 521,96</b>	-	<b>6 906 521,96</b>

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	30-06-2018			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	57 571,98	-	57 571,98
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	941 709,25	-	941 709,25
<b>Razem</b>	-	<b>999 281,23</b>	-	<b>999 281,23</b>

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	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 wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	-	-	-
<b>Razem</b>	-	<b>25 929,39</b>	-	<b>25 929,39</b>

Zasady wyceny instrumentów pochodnych zostały opisane wyżej.

## Pochodne instrumenty finansowe

Walutowe kontrakty terminowe	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	30-06-2018	31-12-2017	30-06-2018	31-12-2017
- wyceniane przez wynik finansowy	-	-	-	-
IRS	-	-	57 571,98	25 929,39
<b>RAZEM:</b>	-	-	<b>57 571,98</b>	<b>25 929,39</b>

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	30-06-2018	31-12-2017	30-06-2018	31-12-2017
- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Forward	-	6 906 521,96	941 709,25	-
<b>RAZEM:</b>	-	<b>6 906 521,96</b>	<b>941 709,25</b>	-

### Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	30-06-2018	31-12-2017
-poniżej 1 roku	-	6 906 521,96
-od 1 do 3 lat	-	-
-od 3 do 5 lat	-	-
<b>Razem:</b>	-	<b>6 906 521,96</b>

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

Struktura wiekowa	30-06-2018	31-12-2017
-poniżej 1 roku	565 971,03	-
-od 1 do 3 lat	433 310,20	25 929,39
-od 3 do 5 lat	-	-
<b>Razem:</b>	<b>999 281,23</b>	<b>25 929,39</b>

## 4.25. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w p-cie 3.3. Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2017r.

## 4.26. Struktura zatrudnienia:

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	W OKRESIE	
	01-01-2018 do 30-06-2018	01-01-2017 do 31-12-2017
Pracownicy umysłowi	805	788
Pracownicy fizyczni	633	598
<b>RAZEM</b>	<b>1438</b>	<b>1386</b>

## 5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A. i zatwierdzone do publikacji w dniu 31.08.2018 roku.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

**Krzyszyna Kobylińska**  
Główna Księgowa

**Leszek Marek Gołąbicki**  
Prezes Zarządu

**Sławomir Kiszycki**  
Wiceprezes Zarządu

**Jan Piotrowski**  
Członek Zarządu

**Krzysztof Mikołajczyk**  
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](http://www.unibep.pl)**