



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 1.01.2020 DO 30.06.2020**

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	4.1	122 001 307,60	117 655 186,83
Wartości niematerialne	4.2	25 260 331,78	25 130 950,54
Inwestycje w innych podmiotach		-	100,00
Inwestycje w jednostki wycenianych metodą praw własności	4.22	28 055 789,12	28 842 986,87
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.15	38 922 916,87	34 094 667,36
Pożyczki udzielone	4.9	30 638 443,44	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD	4.26	70 840,54	31 677,61
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.8	3 250 803,74	3 084 857,76
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.13	39 866 261,00	37 727 998,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		288 066 694,09	246 568 424,97
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	4.3	282 247 934,52	261 263 592,37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4.4	245 076 699,38	213 341 540,43
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.15	16 344 221,96	23 062 098,81
Aktywa kontraktowe	4.14	111 511 729,16	124 445 233,95
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		36 383,96	2 507 262,12
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD	4.26	1 695 445,93	628 233,31
Pożyczki udzielone	4.9	31 595 379,04	51 708 970,65
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.8	5 215 883,63	3 536 878,69
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.7	200 079 589,48	178 374 337,04
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		893 803 267,06	858 868 147,37
AKTYWA RAZEM		1 181 869 961,15	1 105 436 572,34

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40
Pozostałe kapitały, w tym:		237 896 420,78	215 438 494,87
<i>Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej</i>		60 403 866,99	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane		19 296 218,75	51 892 592,56
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		260 699 702,93	270 838 150,83
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		6 537 740,46	5 890 206,14
Kapitał własny ogółem		267 237 443,39	276 728 356,97
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	4.10	69 703 772,91	102 983 412,40
Rezerwy długoterminowe	4.11	35 790 966,24	32 853 231,66
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.15	51 867 092,52	50 185 312,33
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	4.8	851 945,41	897 309,84
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4.13	1 019 480,00	5 070 980,00
Zobowiązania długoterminowe razem		159 233 257,08	191 990 246,23
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4.12	277 908 044,37	250 340 577,96
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.15	46 833 840,38	47 478 892,87
Zobowiązania kontraktowe	4.14	220 617 530,74	168 426 363,36
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	4.10	54 393 136,23	30 718 393,17
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		8 336 756,89	4 854 104,81
Rezerwy krótkoterminowe	4.11	147 224 883,59	134 811 738,28
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	4.8	85 068,48	87 898,69
Zobowiązania krótkoterminowe razem		755 399 260,68	636 717 969,14
PASYWA RAZEM		1 181 869 961,15	1 105 436 572,34
Wartość księgową		260 699 702,93	270 838 150,83
Liczba akcji		31 570 634	33 070 634
Wartość księgową na jedną akcję		8,26	8,19

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-30.06.2020	01.01-30.06.2019
Przychody z umów z klientami, w tym:	4.16-17	733 472 516,46	724 613 796,51
z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)		11 451 829,59	34 516 927,24
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	4.16	676 469 182,31	675 361 316,99
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		57 003 334,15	49 252 479,52
Koszty sprzedaży		4 451 810,11	3 850 138,88
Koszty zarządu		25 543 812,51	23 966 250,49
Pozostałe przychody operacyjne		1 588 126,52	3 395 083,72
Pozostałe koszty operacyjne		4 167 212,91	7 455 355,17
Oczekiwane straty kredytowe		3 676 157,41	6 020 905,42
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		20 752 467,73	11 354 913,28
Przychody finansowe	4.16	3 616 118,10	2 693 509,11
- w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej		3 325 561,15	2 023 375,60
Koszty finansowe	4.16	8 643 563,68	6 791 945,47
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-787 197,75	3 635 058,69
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		14 937 824,40	10 891 535,61
Podatek dochodowy	4.13	4 564 736,36	3 838 131,45
Zysk (strata) netto		10 373 088,04	7 053 404,16

Zysk/strata netto, z tego:	10 373 088,04	7 053 404,16
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 725 553,72	6 505 294,48
Zysk/strata netto udziałom niesprawnym kontroli	647 534,32	548 109,68
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję	0,31	0,19
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję	0,31	0,19

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-30.06.2020	01.01-30.06.2019
Zysk (strata) netto	10 373 088,04	7 053 404,16
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	-	-1 480,09
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	1 149 428,86	-1 448 860,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-218 391,00	275 283,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	931 037,86	-1 175 057,09
Całkowite dochody ogółem	11 304 125,90	5 878 347,07
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	10 656 591,58	5 330 237,39
udziałom niesprawnym kontroli	647 534,32	548 109,68

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r.

	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	Razem	Udziały niesprawujące kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	-601 629,86	28 776 714,68	126 358 131,83	60 905 278,22	22 564 899,57	29 327 692,99	270 838 150,83	5 890 206,14	276 728 356,97
Przeniesienie wyników roku poprzedniego na zyski z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	29 327 692,99	-29 327 692,99	-	-	-
Podział zysku	-	-	-	37 453 988,50	-	-37 453 988,50	-	-	-	-
Podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-6 945 539,48	-	-6 945 539,48	-	-6 945 539,48
Przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-1 576 189,22	-501 411,23	2 077 600,45	-	-	-	-
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-13 849 500,00	-	-	-	-	-13 849 500,00	-	-13 849 500,00
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	9 725 553,72	9 725 553,72	647 534,32	10 373 088,04
Inne całkowite dochody	-	931 037,86	-	-	-	-	-	931 037,86	-	931 037,86
Całkowite dochody	-	931 037,86	-	-	-	-	9 725 553,72	10 656 591,58	647 534,32	11 304 125,90
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	329 408,00	14 927 214,68	162 235 931,11	60 403 866,99	9 570 665,03	9 725 553,72	260 699 702,93	6 537 740,46	267 237 443,39

Za okres 01.01.2019 r. – 30.06.2019 r.

	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	Razem	Udziały niesprawujące kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	- 3 936,57	2 285 772,00	35 613 714,68	108 278 010,08	60 905 278,22	21 667 009,32	26 253 551,48	258 506 462,61	5 149 261,59	263 655 724,20
Przeniesienie wyników roku poprzedniego na zyski z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	26 253 551,48	-26 253 551,48	-	-	-
Podział zysku	-	-	-	-	31 286 102,73	-	-31 286 102,73	-	-	-	-
Podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-7 275 539,48	-	-7 275 539,48	-	-7 275 539,48
Przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-	-13 205 980,98	-	13 205 980,98	-	-	-	-
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-	-6 837 000,00	-	-	-	-	-6 837 000,00	-	-6 837 000,00
Rozliczenie połączenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 450,07	15 450,07
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	6 505 294,48	6 505 294,48	548 109,68	7 053 404,16
Inne całkowite dochody	-	-1 480,09	-1 173 577,00	-	-	-	-	-	-1 175 057,09	-	-1 175 057,09
Całkowite dochody	-	-1 480,09	-1 173 577,00	-	-	-	-	6 505 294,48	5 330 237,39	548 109,68	5 878 347,07
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	-5 416,66	1 112 195,00	28 776 714,68	126 358 131,83	60 905 278,22	22 564 899,57	6 505 294,48	249 724 160,52	5 712 821,34	255 436 981,86

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 937 824,40	10 891 535,61
II. Korekty razem:	57 375 035,41	72 512 921,91
1. Amortyzacja:	8 576 225,20	7 253 609,60
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	108 733,65	-29 589,67
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 623 225,63	2 589 913,43
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	658 608,39	-4 311 182,73
5. Zmiana stanu rezerw	15 350 879,89	-15 815 305,91
6. Zmiana stanu zapasów	-22 168 237,84	-49 528 246,94
7. Zmiana stanu należności	-16 870 422,96	34 248 674,10
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	76 105 090,50	86 270 220,72
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 989 198,81	-1 534 236,76
10. Inne korekty	-63 687,81	599 061,55
11. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 956 180,43	12 770 004,52
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	72 312 859,81	83 404 457,52
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-7 497 574,83	-2 585 261,95
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	295 615,23	646 393,40
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrotu wkładów	-	1 800 000,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-170 365,54	-1 500 000,00
Odsetki otrzymane	172 084,05	209 965,42
Dywidendy otrzymane	16 338,63	8 302 201,58
Pożyczki udzielone	-30 526 300,00	-8 916 000,00
Pożyczki spłacone	21 099 687,87	961 821,70
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-65 703,56	155 607,89
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-16 676 218,15	-925 271,96
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	37 879 203,80	104 709 569,25
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-49 896 960,97	-45 803 782,78
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-13 849 500,00	-6 837 000,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-4 529 063,48	-3 375 744,79
Zapłacone odsetki	-3 206 866,23	-4 767 544,39
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-33 603 186,88	43 925 497,29
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	22 033 454,78	126 404 682,85
-w tym: różnice kursowe	-141 732,42	-69 326,82
Środki pieniężne na początek okresu	178 187 867,12	56 041 798,45
Środki pieniężne na koniec okresu	200 221 321,90	182 446 481,30
4.7		
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	19 295 089,09	6 294 123,63

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIBEP powstała w 2004 roku.

Na dzień 30.06.2020 r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment SA, Budrex Sp. z o.o., UNEX Construction Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unihouse SA, Seljedalen AS, Lovsetvegen 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., 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., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Smart City Sp. z o.o. Sp.k, Monday Development SA, Bukowska Sp. z o.o., Sokratesa 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., Fama Development Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. Sp.k, Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp.k., Mickiewicza Idea Sp. z o.o. Sp.k., Asset Idea Sp. z o.o. Sp.k., UN11 Idea Sp. z o.o. Sp.k., MD Inwestycje Sp. z o.o., MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp.k.

Schemat 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 SA z działalności GRUPY oraz w pkt. 2.4. niniejszego sprawozdania.

Spółka Unibep SA 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 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 01 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r., a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane na 31 grudnia 2019 roku.

Zarówno Unibep SA, 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 Gołąbicki - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk - Wiceprezes 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.
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
Beata Maria Skowrońska	5 500 000	550 000,00	15,68
Wojciech Jacek Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Anna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
AVIVA OFE AVIVA SANTANDER	3 418 920	341 892,00	9,75
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free Float	6 752 958	675 295,80	19,26
Akcje własne (1), (2), (3)	3 500 000	350 000,00	9,98
RAZEM	35 070 634	3 507 063,40	100

*stan wg wiedzy Unibep SA na dzień publikacji niniejszego sprawozdania

(1) 1 000 000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 r. na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie nabycia przez Spółkę akcji własnych w celu umorzenia oraz Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP SA z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie utworzenia i użycia kapitału rezerwowego.

(2) 1 000 000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 r. na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 15 maja 2019 r. w sprawie przeprowadzenia skupu akcji własnych Spółki, Uchwały nr 32 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych oraz przyjęcia programu odkupu akcji własnych UNIBEP SA, zmienionej uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 lutego 2019 r. oraz Uchwały nr 33 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie zwiększenia kwoty kapitału rezerwowego ze środków pochodzących z kapitału zapasowego z przeznaczeniem na skup akcji własnych, zmienionej uchwałą nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 lutego 2019 r.

(3) 1.500.000 Akcji Własnych nabytych w dniu 27 lutego 2020 r. na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 4 lutego 2020 r. w sprawie przeprowadzenia skupu Akcji Własnych, Uchwały nr 32 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych oraz przyjęcia programu odkupu akcji własnych UNIBEP SA, zmienionej uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 lutego 2019 r. oraz Uchwały nr 33 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie zwiększenia kwoty kapitału rezerwowego ze środków pochodzących z kapitału zapasowego z przeznaczeniem na skup akcji własnych, zmienionej uchwałą nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 lutego 2019 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 15.06.2020 r. przyjęło założenia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów Grupy. W ramach tego Programu Jednostka Dominująca będzie mogła zbywać na rzecz tych osób akcje własne. Na realizację Programu Motywacyjnego Walne Zgromadzenie przeznaczyło wszystkie akcje własne Spółki Dominującej, tj. 3 500 000 akcji. Walne Zgromadzenie upoważniło Radę Nadzorczą Spółki Dominującej do ustalenia Regulaminu Programu Motywacyjnego określającego szczegółowe zasady realizacji tego Programu, w tym zasady zawierania Umów Uczestnictwa w Programie. Cena nabycia Akcji w ramach Programu Motywacyjnego będzie nie niższa niż 1 zł za Akcję. Walne Zgromadzenie UNIBEP SA upoważniło Radę Nadzorczą do ustalenia ceny nabycia Akcji dla każdego z Uczestników Programu Motywacyjnego. Cena ta może być różna w ramach poszczególnych transakcji, na podstawie których następować będzie nabycie Akcji.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie podjęto innych ustaleń dotyczących Programu Motywacyjnego, poza opisanymi powyżej.

Struktura Kapitału Zakładowego

Na dzień 30 czerwca 2020 r. kapitał zakładowy UNIBEP SA wynosił 3 507 063,40 zł i dzielił się na 35 070 634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

- 27 227 184 akcji na okaziciela serii A,
- 6 700 000 akcji na okaziciela serii B,
- 1 048 950 akcji na okaziciela serii C,
- 94 500 akcji na okaziciela serii D.

Wszystkie akcje Spółki są zdematerializowane i, z wyjątkiem akcji własnych, są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu (raport kwartalny za I Q 2020) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki Dominującej wpłynęło jedno zawiadomienie od znaczącego akcjonariusza dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki. Pani Beata Skowrońska w dniu 4 czerwca 2020 r. sprzedała 150 tys. akcji (raporty bieżące 25/2020 oraz 26/2020).

GRUPA UNIBEP

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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 SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	89 346 310,26	97,63%	97,63%
UNEX Construction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
Budrex 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%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	48 592 824,63	100%	100%
Sejdedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	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	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	2 340 000,00	97,63%***	97,63%***
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06.06.2012	15 000,00	97,63%	97,63%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28.06.2012	14 398 210,00	97,63%	97,63%
Czarnieckiego 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	22 054 116,42	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	250 000,00	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	8 150 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.08.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	6 660 810,00	97,63%	97,63%
Kondratowiczka 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 SA	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	55 813 090,65	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%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	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. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.12.2016	13 500 000,00	97,63%	97,63%
Monday Sotacz 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 Sotacz 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	29 000 000,00	48,82%**	0%***
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22.02.2018	2 500,00	48,82%**	48,82%***
Fama Development Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22.02.2018	5 001 000,00	48,82%***	48,82%***
Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	10 000,00	97,63%***	97,63%***
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.07.2018	10 000,00	97,63%***	97,63%***
Asset IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	10 000,00	97,63%***	97,63%***
UNII Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	10 000,00	97,63%***	97,63%***
MD Inwestycje Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	17.04.2019	5 000,00	97,63%****	97,63%****
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Mate Gabaryty Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	17.04.2019	100,00	58,58%***	96,65%***

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

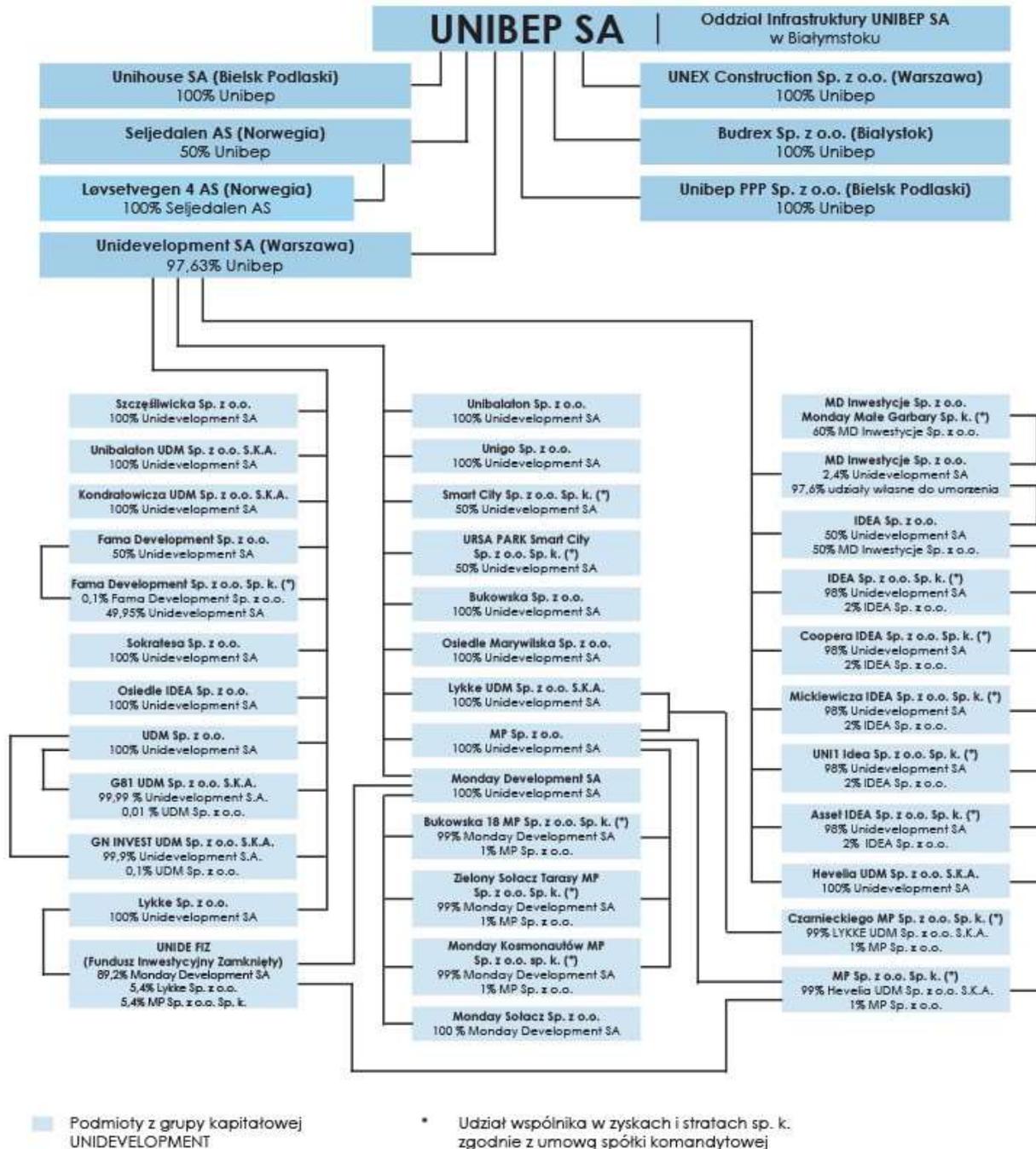
** udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

*****MD Inwestycje posiada udziały własne do umorzenia (97,6%) z przeznaczeniem do umorzenia. Po zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego przez KRS Unidevelopment SA będzie jedynym udziałowcem, w związku z tym przyjęto, iż udziały tej spółki przypadające Unidevelopment wynoszą 100%

GRAFICZNA PREZENTACJA GRUPY KAPITAŁOWEJ



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 porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

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). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 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 387 z dnia 04 lipca 2019 r. w sprawie wyboru firmy audytorskiej do dokonania przeglądu i badania sprawozdań finansowych na lata 2019 - 2021. 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 2020 roku.

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, które zostało opublikowane w dniu 2 kwietnia 2020 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2020 roku.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE weszły w życie po raz pierwszy w roku 2020:

- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później);
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później);
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później);
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** - obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie stwierdzono znaczącego wpływu nowych standardów oraz interpretacji na sprawozdanie finansowe.

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

- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** - (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później);
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r lub później);
- **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 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później);
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”** – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później);
- **Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”** – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później);
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie).
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - ulgi w spłatach czynszu w związku z Covid-19 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku lub później. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone. Zmiana ta jest również dostępna dla raportów śródrocznych).
- **Zmiany do MSSF 4” Umowy ubezpieczeniowe”** – odroczenie MSSF 9 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).
- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14.

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

Grupa postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych nowych standardów, zmian do istniejących standardów oraz interpretacji.

2.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej oraz aktywów wycenianych według wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

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 2019 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 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 2019 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 2019 rok.

2.4. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej UNIBEP

Poniżej prezentujemy istotne zmiany, które nastąpiły w strukturze Grupy w ciągu I półrocza 2020 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania:

1. W dniu 22.01.2020 r. zarejestrowano w KRS zmianę nazwy spółki z Budrex-Kobi Sp. z o.o. na Budrex Sp. z o.o.
2. W dniu 28.01.2020 r. zarejestrowano w KRS zmianę nazwy spółki z Wiepofama Development Sp. z o.o. na Fama Development Sp. z o.o.
3. W dniu 05.02.2020 r. Zgromadzenie Wspólników w związku ze zmianą nazwy spółki, która jest komplementariuszem, podjęło uchwałę dotyczącą zmiany nazwy spółki z Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp. K. na Fama Development Sp. z o.o. Sp. K. W dniu 16.04.2020 r. zmiana ta została zarejestrowana w KRS.
4. W dniu 28.02.2020 r. Unidevelopment SA nabyła od Unide Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Bielsku Białej 19 000 000 akcji serii A, zwykłych imiennych spółki G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A. za kwotę 8 150 000,00 zł i stała się tym samym właścicielem 99,99% akcji tej spółki.
5. W dniu 28.02.2020 r. Unidevelopment SA nabyła od Unide Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Bielsku Białej 50 000 akcji serii A, zwykłych imiennych spółki GN INWEST UDM Sp. z o.o. S.K.A. za kwotę 250 000,00 zł i stała się tym samym właścicielem 99,99% akcji tej spółki.
6. W dniu 01.07.2020 r. zarejestrowano w KRS połączenie spółki Szczęśliwicka Sp. z o.o. ze spółkami: Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A., Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A., UDM Sp. z o.o., Lykke Sp. z o.o., GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A., G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A., Unibalaton Sp. z o.o., Bukowska Sp. z o.o., Monday Sotacz Sp. z o.o., Czarnieckiego MP Sp. z o.o. Sp.k., MP Sp. z o.o. Sp.k.
7. W dniu 01.07.2020 r. zarejestrowano w KRS połączenie spółki Idea Sp. z o.o. ze spółką MD Inwestycje Sp. z o.o.
8. W dniu 01.07.2020r. zarejestrowano w KRS zmianę formy prawnej spółki Monday Development SA na Monday Development Sp. z o.o.

2.5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

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

Informacja na temat możliwego wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Unibep i Grupy Kapitałowej

W związku z pojawieniem się koronawirusa na świecie i w obszarze aktywności Unibep i Grupy Kapitałowej, Zarząd Unibep SA przeanalizował aktualną sytuację własną i otoczenia oraz jego możliwy wpływ na perspektywy funkcjonowania Grupy. Ocenił szanse i ryzyka związane z prowadzoną działalnością, realność realizacji celów biznesowych i potencjalny wpływ epidemii koronawirusa na posiadane zasoby materialne i niematerialne, rozwój kontaktów biznesowych, możliwości sprzedażowe i aktywności na rynkach będących w obszarze zainteresowania, skutki podejmowanych decyzji administracyjnych i zamawiających. Ocenie poddane zostało ryzyko kredytowe i płynność. Przeanalizowana została sytuacja w perspektywie zarówno krótko- jak i długoterminowej.

Mimo zmiennej i bardzo dynamicznej sytuacji na rynku, nie odnotowane zostało dotychczas istotne zdarzenie, które miałyby wpływ na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostek wchodzących w skład Grupy, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków finansowych wywołanych pandemią COVID-19.

Wszelkie dostawy materiałów i usług nie skutkują na dzień dzisiejszy negatywnie na nasze zobowiązania terminowe wobec zamawiających, czego nie można wykluczyć na przyszłość. Zamknięcie granic może ograniczyć import z innych krajów Europy i świata, jak również ograniczyć zasoby ludzkie naszych podwykonawców pochodzących z za wschodniej granicy. Dodatkowo inne ograniczenia w działalności społeczności jak i organizacji wprowadzane przez władze naszego kraju mogą spowolnić bądź też

ograniczyć aktywność spółek Grupy Unibep. Skutki ewentualnego zakłócenia w łańcuchach dostaw surowców i swobodnego przepływu kapitału ludzkiego są trudne do oszacowania. Grupa Unibep podejmuje intensywne działania mające na celu zapewnienia niezakłóconych dostaw surowców i materiałów niezbędnych do produkcji i realizacji kontraktów budowlanych.

Przeprowadzona analiza posiadanych aktywów wskazuje, że nie zachodzą przesłanki materialne utraty wartości składników majątku trwałego i obrotowego i na dzień dzisiejszy nie ma konieczności ich korygowania. Stwierdzono, że majątek będzie wykorzystywany do realizacji aktualnego i przyszłego portfela kontraktów.

Na bieżąco weryfikujemy założenia sprzedażowe naszych biznesów. Dotychczasowa analiza pozwala stwierdzić, iż Zarząd nie widzi ryzyka zagrożenia kontynuacji działalności we wszystkich obszarach Grupy zgodnie z aktualnymi oczekiwaniami. Niemniej, przewiduje się mniejsze przychody w obszarach działalności poszczególnych biznesów spowodowane obniżeniem wydajności prac budowlanych lub opóźnienia terminów ogłaszania przetargów, a także w wyniku ograniczenia zainteresowania oferowanymi przez Grupę mieszkaniami. Zauważamy wśród inwestorów elementy dużej wrażliwości związanej z dalszym rozwojem sytuacji, co powoduje ich pogłębioną analizę do dalszego inwestowania. Na dzień dzisiejszy zakładamy przekładanie decyzji inwestycyjnych po opanowaniu pandemii. Przewidujemy, że w perspektywie kilkumiesięcznej skłonność do inwestowania powróci do poziomów akceptowalnych. Powyższa sytuacja skłania sztabę sprzedażową do zintensyfikowanych działań przygotowawczych i identyfikujących potrzeby klientów. Powyższa sytuacja w ocenie Zarządu jest stabilna i pod kontrolą.

Rynki zbytu, na których funkcjonuje spółka i Grupa nie zostały zamknięte. Ograniczenia w transporcie i przemieszczaniu się są elementem ciągłej analizy, ale na dzień dzisiejszy nie są istotnym ograniczeniem. Alternatywne scenariusze pozwolą realizować nasze zobowiązania bez większych zakłóceń.

Pewnym ograniczeniem w funkcjonowaniu naszych biznesów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem było spowolnienie pracy organów administracji rządowej, samorządowej oraz nadzoru ze strony zamawiających w związku z wykonywaniem pracy zdalnej. Dostrzegamy także możliwe ograniczenia sprawności organizacyjnej back office wewnątrz Grupy. Realizowana częściowo w drugim kwartale praktyka pracy zdalnej nie wpłynęła jednak istotnie na realizację celów biznesowych naszych segmentów działalności.

Bieżącą sytuację płynnościową określamy jako dobrą. Nie obawiamy się istotnego wpływu potencjalnych turbulencji płatniczych na realizowanych kontraktach na naszą płynność. Każdy realizowany w tej chwili kontrakt w budownictwie kubaturowym, modułowym i infrastrukturalnym ma zapewnione finansowanie. Nasza grupa developerska swoją działalność prowadzi w modelu spółek celowych, co oznacza, że co do zasady, dla każdego nowego projektu, przed jego uruchomieniem zapewnia jego finansowanie. Mamy uporządkowaną sytuację kredytową. Na rok 2020 nie przypada do wykupu żadna seria obligacji. Nie mamy też kumulacji rat kredytowych czy leasingowych. Niektóre banki deklarują gotowość do zwiększenia dostępnego finansowania, gdyby pojawiła się taka konieczność. Wysoki poziom gotówki zaspokoi potrzeby w najbliższej perspektywie. Niemniej potencjalne pogorszenie płynności finansowej w wyniku zatorów płatniczych Grupa Unibep niweluje jeszcze bardziej rygorystycznymi niż dotychczas zasadami monitorowania należności.

Kierownictwo nadal będzie monitorować potencjalny wpływ epidemii koronawirusa i w zależności od rozwoju sytuacji podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki. Jednocześnie, w obliczu dzisiejszych zmiennych, nie widzi ryzyka kontynuacji działalności.

Dodatkowo, pod kątem monitorowania skutków zjawiska epidemii, powołany został zespół kryzysowy pod przewodnictwem Prezesa Zarządu, który w sposób ciągły monitoruje ryzyka związane z zagrożeniem oraz ich ewentualny wpływ na płynną działalność operacyjną spółki, terminową realizację oraz wzrost kosztów. Jednocześnie Grupa Unibep realizuje wszystkie decyzje i zalecenia władz oraz na bieżąco monitoruje sytuację, a przy podejmowaniu decyzji kieruje się troską o zdrowie pracowników oraz dbałością o długoterminową wartość Grupy Unibep

Powyższa ocena została dokonana zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Unibep SA Rzeczywista skala przyszłych skutków pandemii COVID-19 i ich wpływu na działalność Grupy Unibep jest obecnie nieznaną i niemożliwą do oszacowania oraz uzależnioną od czynników, które pozostają poza kontrolą Grupy Unibep i podlegają dynamicznym zmianom. W związku z powyższym, obecnie nie jest możliwe jednoznaczne określenie, jaki wpływ będzie miała pandemia COVID-19 na działalność, parametry, prognozy oraz sytuację finansową Grupy Unibep.

2.6. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości lub cykliczności działalności została podana w punkcie 4.2. Sprawozdania Zarządu UNIBEP SA z działalności GRUPY UNIBEP za I półrocze 2020 r.

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 jakie zastosowane w rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2019.

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

Walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej i walutą prezentacji niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym 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 2019 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	Stan na dzień 30.06.2020		Stan na dzień 31.12.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	288 066 694,09	64 502 170,64	246 568 424,97	57 900 299,39
Aktywa obrotowe	893 803 267,06	200 135 079,95	858 868 147,37	201 683 256,40
Aktywa razem	1 181 869 961,15	264 637 250,59	1 105 436 572,34	259 583 555,79
Kapitał własny	267 237 443,39	59 838 209,45	276 728 356,97	64 982 589,40
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	914 632 517,76	204 799 041,15	828 708 215,37	194 600 966,39
Pasywa razem	1 181 869 961,15	264 637 250,59	1 105 436 572,34	259 583 555,79

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2020 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,466 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2019 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2585 PLN/EUR.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01 - 30.06.2020		01.01 - 30.06.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	733 472 516,46	165 148 158,53	724 613 796,51	168 986 426,42
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	676 469 182,31	152 313 327,70	675 361 316,99	157 500 307,13
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	57 003 334,15	12 834 830,83	49 252 479,52	11 486 119,29
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	20 752 467,73	4 672 611,11	11 354 913,28	2 648 067,46
Zysk (strata) brutto	14 937 824,40	3 363 390,09	10 891 535,61	2 540 003,64
Zysk (strata) netto	10 373 088,04	2 335 597,24	7 053 404,16	1 644 917,01
Całkowite dochody ogółem	11 304 125,90	2 545 229,08	5 878 347,07	1 370 883,18

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 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 4,4413 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 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 4,288 PLN/EUR.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01 - 30.06.2020		01.01 - 30.06.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	72 312 859,81	16 281 912,91	83 404 457,52	19 450 666,40
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-16 676 218,15	-3 754 805,61	-925 271,96	-215 781,71
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-33 603 186,88	-7 566 070,04	43 925 497,29	10 243 819,33
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	22 033 454,78	4 961 037,26	126 404 682,85	29 478 704,02
F. Środki pieniężne na początek okresu	178 187 867,12	41 842 871,23	56 041 798,45	13 032 976,38
G. Środki pieniężne na koniec okresu	200 221 321,90	44 832 360,48	182 446 481,30	42 908 391,65

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2020 r. - 30.06.2020 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4413 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2019 roku, tj. kurs 4,2585 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2020 roku, tj. kurs 4,466 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2019 r. - 30.06.2019 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2880 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2018 roku, tj. kurs 4,3000 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2019 roku, tj. kurs 4,2520 PLN/EUR.

4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4.1. Środki trwałe

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Środki trwałe własne	82 213 799,36	80 471 037,99
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	39 787 508,24	37 184 148,84
Środki trwałe razem	122 001 307,60	117 655 186,83

Środki trwałe własne

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Grunty	7 299 587,41	7 309 053,31
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	55 113 892,67	55 427 704,35
Urządzenia techniczne i maszyny	13 193 071,17	12 608 969,72
Środki transportu	690 903,19	726 853,49
Inne środki trwałe	2 442 505,88	2 320 192,66
Środki trwałe w budowie	3 473 839,04	2 078 264,46
Środki trwałe własne	82 213 799,36	80 471 037,99

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Grunty	5 339 842,73	5 403 575,24
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	11 583 356,78	12 320 530,01
Urządzenia techniczne i maszyny	8 826 068,48	5 163 955,65
Środki transportu	10 690 503,33	10 639 260,37
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	3 347 736,92	3 656 827,57
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	39 787 508,24	37 184 148,84

Zmiana stanu środków trwałych własnych:

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 436 842,90	70 963 936,88	37 379 606,09	5 517 778,06	7 222 361,97	2 078 264,46	130 598 790,36
Zwiększenia	-	870 027,26	5 168 238,08	1 474 247,11	468 708,20	3 339 284,20	11 320 504,85
Zakup	-	9 228,00	855 397,48	147 753,35	467 158,20	3 339 284,20	4 818 821,23
Przyjęcie z inwestycji	-	860 799,26	1 063 125,40	18 234,96	1 550,00	-	1 943 709,62
Przyjęcie z leasingu	-	-	3 249 715,20	1 308 258,80	-	-	4 557 974,00
Zmniejszenia	-	582 907,76	130 357,13	963 083,93	56 122,31	1 943 709,62	3 676 180,75
Sprzedaż	-	222 068,20	-	963 083,93	13 738,21	-	1 198 890,34
Likwidacja i inne	-	360 839,56	130 357,13	-	42 384,10	-	533 580,79
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	1 943 709,62	1 943 709,62
Wartość brutto na koniec okresu	7 436 842,90	71 251 056,38	42 417 487,04	6 028 941,24	7 634 947,86	3 473 839,04	138 243 114,46
Umorzenie na początek okresu	127 789,59	15 536 232,53	24 770 636,37	4 790 924,57	4 902 169,31	-	50 127 752,37
Zwiększenia	9 465,90	1 165 900,32	4 550 767,15	1 051 356,70	343 798,11	-	7 121 288,18
Amortyzacja bieżąca	9 465,90	1 165 900,32	1 300 452,62	99 309,70	343 798,11	-	2 918 926,65
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	3 250 314,53	952 047,00	-	-	4 202 361,53
Zmniejszenia	-	564 969,14	96 987,65	504 243,22	53 525,44	-	1 219 725,45
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	564 969,14	96 987,65	504 243,22	53 525,44	-	1 219 725,45
Umorzenie na koniec okresu	137 255,49	16 137 163,71	29 224 415,87	5 338 038,05	5 192 441,98	-	56 029 315,10
Wartość netto na początek okresu	7 309 053,31	55 427 704,35	12 608 969,72	726 853,49	2 320 192,66	2 078 264,46	80 471 037,99
Wartość netto na koniec okresu	7 299 587,41	55 113 892,67	13 193 071,17	690 903,19	2 442 505,88	3 473 839,04	82 213 799,36

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 340 433,68	13 149 036,62	12 825 030,66	19 757 735,80	4 833 234,60	57 905 471,36
Zwiększenia	207 509,92	62 310,71	5 362 875,44	2 309 955,55	148 358,00	8 091 009,62
Zawarcie i zmiana umów	207 509,92	62 310,71	5 362 875,44	2 309 955,55	148 358,00	8 091 009,62
Zmniejszenia	196 293,67	266 462,77	3 249 715,20	1 520 185,86	-	5 232 657,50
Wygaśnięcie i zmiana umów	196 293,67	-	3 249 715,20	1 520 185,86	-	4 966 194,73
Inne	-	266 462,77	-	-	-	266 462,77
Wartość brutto na koniec okresu	7 351 649,93	12 944 884,56	14 938 190,90	20 547 505,49	4 981 592,60	60 763 823,48
Umorzenie na początek okresu	1 936 858,44	828 506,61	7 661 075,01	9 118 475,43	1 176 407,03	20 721 322,52
Zwiększenia	129 784,74	533 021,17	1 754 812,80	2 240 351,54	457 448,65	5 115 418,90
Amortyzacja bieżąca	129 784,74	533 021,17	1 754 812,80	2 240 351,54	457 448,65	5 115 418,90
Zmniejszenia	54 835,98	-	3 303 765,39	1 501 824,81	-	4 860 426,18
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	54 835,98	-	3 303 765,39	1 501 824,81	-	4 860 426,18
Umorzenia na koniec okresu	2 011 807,20	1 361 527,78	6 112 122,42	9 857 002,16	1 633 855,68	20 976 315,24
Wartość netto na początek okresu	5 403 575,24	12 320 530,01	5 163 955,65	10 639 260,37	3 656 827,57	37 184 148,84
Wartość netto na koniec okresu	5 339 842,73	11 583 356,78	8 826 068,48	10 690 503,33	3 347 736,92	39 787 508,24

Zmiana stanu środków trwałych własnych:

Za okres od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	7 436 842,90	68 366 305,84	33 059 025,16	1 829 912,60	7 015 276,99	874 657,54	118 582 021,03
Zwiększenia	-	365 608,92	853 877,76	75 319,33	180 991,45	766 762,83	2 242 560,29
Zakup	-	8 566,47	396 485,61	75 319,33	180 991,45	766 762,83	1 428 125,69
Zmniejszenia	-	-	274 599,83	85 153,71	181 252,96	814 434,60	1 355 441,10
Likwidacja i inne	-	-	274 599,83	85 153,71	181 252,96	-	541 006,50
Wartość brutto na koniec okresu	7 436 842,90	68 731 914,76	33 638 303,09	1 820 078,22	7 015 015,48	826 985,77	119 469 140,22
Umorzenie na początek okresu	108 857,79	13 353 492,18	19 954 538,02	1 467 128,55	4 205 083,03	-	39 089 099,57
Zwiększenia	9 465,90	1 073 338,73	1 253 835,26	56 893,70	460 020,81	-	2 853 554,40
Amortyzacja bieżąca	9 465,90	1 073 338,73	1 253 835,26	56 893,70	460 020,81	-	2 853 554,40
Zmniejszenia	-	-	262 418,75	80 859,83	180 715,20	-	523 993,78
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	262 418,75	80 859,83	180 715,20	-	523 993,78
Umorzenie na koniec okresu	118 323,69	14 426 830,91	20 945 954,53	1 443 162,42	4 484 388,64	-	41 418 660,19
Wartość netto na początek okresu	7 327 985,11	55 012 813,66	13 104 487,14	362 784,05	2 810 193,96	874 657,54	79 492 921,46
Wartość netto na koniec okresu	7 318 519,21	54 305 083,85	12 692 348,56	376 915,80	2 530 626,84	826 985,77	78 050 480,03

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Za okres od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	-	-	13 736 034,03	17 612 103,80	3 155 906,20	34 504 044,03
Zastosowanie MSSF16	4 475 543,09	-	-	-	-	4 475 543,09
Zwiększenia	256 049,18	2 536 432,19	2 084 102,00	5 530 213,78	2 006 800,00	12 413 597,15
Zawarcie i zmiana umów	256 049,18	2 536 432,19	2 084 102,00	5 530 213,78	2 006 800,00	12 413 597,15
Zmniejszenia	-	-	691 874,00	2 122 151,17	-	2 814 025,17
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	-	691 874,00	2 122 151,17	-	2 814 025,17
Wartość brutto na koniec okresu	4 731 592,27	2 536 432,19	15 128 262,03	21 020 166,41	5 162 706,20	48 579 159,10
Umorzenie na początek okresu	-	-	8 583 502,66	10 700 337,29	797 656,12	20 081 496,07
Zastosowanie MSSF16	1 734 000,58	-	-	-	-	1 734 000,58
Zwiększenia	82 771,08	17 696,46	1 357 572,74	2 269 583,79	359 597,18	4 087 221,25
Amortyzacja bieżąca	82 771,08	17 696,46	1 357 572,74	2 269 583,79	359 597,18	4 087 221,25
Zmniejszenia:	-	-	622 228,18	1 950 318,37	-	2 572 546,55
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	-	622 228,18	1 950 318,37	-	2 572 546,55
Umorzenie na koniec okresu	1 816 771,66	17 696,46	9 318 847,22	11 019 602,71	1 157 253,30	23 330 171,35
Wartość netto na początek okresu	2 741 542,51	-	5 152 531,37	6 911 766,51	2 358 250,08	17 164 090,47
Wartość netto na koniec okresu	2 914 820,61	2 518 735,73	5 809 414,81	10 000 563,70	4 005 452,90	25 248 987,75

Na dzień 30.06.2020 r. na środkach trwałych ustanowione było zabezpieczenie na wartość 115 138 578,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek. Zabezpieczone w ten sposób kredyty, pożyczki, akredytywy i gwarancje bankowe udzielone były do wysokości 60 000 000 zł. Na dzień 30.06.2020 r. wykorzystanie kredytów i pożyczek wyniosło 18 909 181,99 zł., gwarancji bankowych 24 821 137 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 47 083 824,82 zł.

Na dzień 31.12.2019 r. na środkach trwałych ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 56 211 578,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji należytego wykonania umowy. Na dzień 31.12.2019 r. wykorzystanie kredytu i pożyczek wyniosło 17 012 043,20 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 46 050 019,38 zł.

4.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Koszty zakończonych prac rozwojowych	4 608 063,55	4 729 307,74
Wartość firmy	15 747 474,94	15 747 474,94
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 923 172,01	3 086 120,47
oprogramowanie komputerowe	2 497 291,88	2 641 125,97
inne wartości niematerialne, w tym licencje	425 880,13	444 994,50
Wartości niematerialne w budowie	1 981 621,28	1 568 047,39
Wartości niematerialne	25 260 331,78	25 130 950,54

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r.

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 053 387,26	15 747 474,94	5 677 015,87	1 069 356,66	1 568 047,39	29 115 282,12
Zwiększenia	-	-	191 645,00	66 042,00	499 973,89	757 660,89
Zakup	-	-	105 245,00	66 042,00	499 973,89	671 260,89
Przyjęcie z WN w budowie	-	-	86 400,00	-	-	86 400,00
Zmniejszenia	-	-	5 251,69	-	86 400,00	91 651,69
Likwidacja	-	-	5 251,69	-	-	5 251,69
Przekazania z WN w budowie	-	-	-	-	86 400,00	86 400,00
Wartość brutto na koniec okresu	5 053 387,26	15 747 474,94	5 863 409,18	1 135 398,66	1 981 621,28	29 781 291,32
Umorzenie na początek okresu	324 079,52	-	3 035 889,90	624 362,16	-	3 984 331,58
Zwiększenia	121 244,19	-	335 479,09	85 156,37	-	541 879,65
Amortyzacja bieżąca	121 244,19	-	335 479,09	85 156,37	-	541 879,65
Zmniejszenia	-	-	5 251,69	-	-	5 251,69
Umorzenie zlikwidowanych	-	-	5 251,69	-	-	5 251,69
Umorzenie na koniec okresu	445 323,71	-	3 366 117,30	709 518,53	-	4 520 959,54
Wartość netto na początek okresu	4 729 307,74	15 747 474,94	2 641 125,97	444 994,50	1 568 047,39	25 130 950,54
Wartość netto na koniec okresu	4 608 063,55	15 747 474,94	2 497 291,88	425 880,13	1 981 621,28	25 260 331,78

Za okres od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r.

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	435 615,23	15 747 474,94	5 245 035,18	939 571,92	4 475 543,09	5 558 800,53	32 402 040,89
Zwiększenia	-	-	51 284,43	39 000,00	-	408 918,05	499 202,48
Zakup	-	-	51 284,43	39 000,00	-	408 918,05	499 202,48
Zmniejszenia	-	-	26 746,06	180 535,26	4 475 543,09	-	4 682 824,41
Likwidacja	-	-	26 746,06	180 535,26	-	-	207 281,32
Reklasyfikacja zgodnie z MSSF1 6	-	-	-	-	4 475 543,09	-	4 475 543,09
Wartość brutto na koniec okresu	435 615,23	15 747 474,94	5 269 573,55	798 036,66	-	5 967 718,58	28 218 418,96
Umorzenie na początek okresu	383 640,97	-	2 508 288,97	682 316,71	1 734 000,58	-	5 308 247,23
Zwiększenia	30 352,87	-	298 714,15	52 600,43	-	-	381 667,45
Amortyzacja bieżąca	30 352,87	-	298 714,15	52 600,43	-	-	381 667,45
Zmniejszenia	-	-	26 746,06	180 535,26	1 734 000,58	-	1 941 281,90
Umorzenie zlikwidowanych	-	-	26 746,06	180 535,26	-	-	207 281,32
Reklasyfikacja zgodnie z MSSF1 6	-	-	-	-	1 734 000,58	-	1 734 000,58
Umorzenie na koniec okresu	413 993,84	-	2 780 257,06	554 381,88	-	-	3 748 632,78
Wartość netto na początek okresu	51 974,26	15 747 474,94	2 736 746,21	257 255,21	2 741 542,51	5 558 800,53	27 093 793,66
Wartość netto na koniec okresu	21 621,39	15 747 474,94	2 489 316,49	243 654,78	-	5 967 718,58	24 469 786,18

4.3. Zapasy

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Materiały	27 171 593,10	26 061 165,87
Produkty gotowe	9 626 336,61	27 770 360,48
Półprodukty i produkty w toku	216 785 629,29	164 225 626,43
Towary	34 982 811,29	48 321 132,75
Prawo do użytkowania aktywów	3 294 087,29	4 657 221,11
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	291 860 457,58	271 035 506,64
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	9 612 523,06	9 771 914,27
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	282 247 934,52	261 263 592,37

Wartość zapasów na dzień 30.06.2020 r., na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 6 500 000,00 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło 216,67% kwoty kredytu. Na dzień 30.06.2020 r. zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 0 zł. Do dnia 30.06.2020 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 11 074 953,83 zł. W okresie 01.01.2020-30.06.2020 w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 83 390,5 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

Wartość zapasów na dzień 31.12.2019 r., na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 71 386 549,34 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 130% do 150% kwoty kredytu. Na dzień 31.12.2019 r. zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 7 897 382,42 zł. W roku 2019 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 11 484 248,16 zł. W okresie 01.01.2019-31.12.2019 r. w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 157 145,6 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

4.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Należności z tytułu dostaw i usług	211 608 686,99	176 263 331,56
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	10 131 330,35	13 447 291,29
Inne należności niefinansowe	6 039 003,67	4 046 357,14
Inne należności finansowe	56 396,54	50 000,00
Zaliczki udzielone na dostawy: na zakup towarów, materiałów i usług	17 241 281,83 17 241 281,83	19 534 560,44 19 534 560,44
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	245 076 699,38	213 341 540,43
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	42 957 894,73	36 796 285,07
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	288 034 594,11	250 137 825,50

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

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
do 1 miesiąca	97 952 538,26	107 624 326,21
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	76 356 319,93	31 910 805,68
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	636 000,00	6 439,70
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	42 000,00	-
powyżej 1 roku	27 255,49	-
należności przeterminowane	36 594 573,31	36 721 759,97
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	211 608 686,99	176 263 331,56

Należności z tytułu dostaw i usług z reguły nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30- lub 90-dniowy termin płatności. Na 30 czerwca 2020 roku Grupa oszacowała oczekiwane ryzyko kredytowe na wartość 42 957 894,73 zł.

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

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
do 1 miesiąca	10 824 811,84	11 067 272,22
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 544 907,75	2 046 605,52
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	7 695 834,46	4 802 636,94
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 984 344,96	4 664 422,86
powyżej 1 roku	10 544 674,30	14 140 822,43
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	36 594 573,31	36 721 759,97

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Należności krótkoterminowe	245 076 699,38	213 341 540,43
od jednostek powiązanych należności nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	10 667 010,16	8 281 462,01
od pozostałych jednostek	234 409 689,22	205 060 078,42
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	42 957 894,73	36 796 285,07
Należności krótkoterminowe brutto	288 034 594,11	250 137 825,50

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oszacowanego oczekiwanego ryzyka kredytowego. Na dzień bilansowy 30.06.2020 r. jak i na dzień 31.12.2019 r. nie wystąpiły należności od pojedynczego kontrahenta zewnętrznego przekraczające 10% należności ogółem.

4.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-30.06.2020	01.01-30.06.2019
Stan na początek okresu	46 174 462,35	33 823 161,09
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	36 796 285,07	24 764 626,65
Kaucje z tytułu umów o budowę	4 302 586,96	1 390 775,42
Aktywa kontraktowe	269 640,08	208 063,41
Pożyczki udzielone	4 805 950,24	7 459 695,61
zwiększenia	7 786 888,71	9 713 149,30
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 665 538,02	6 916 052,43
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	1 255 546,22
Aktywa kontraktowe	110 612,69	50 656,02
Pożyczki udzielone	10 738,00	1 490 894,63
zmniejszenia	4 108 923,60	3 692 085,42
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 503 928,36	3 516 219,61
Kaucje z tytułu umów o budowę	2 368 012,23	3 467,48
Aktywa kontraktowe	200 622,01	4 479,33
Pożyczki udzielone	36 361,00	167 919,00
Stan na koniec okresu	49 852 427,46	39 844 224,97
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	42 957 894,73	28 164 459,47
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 934 574,73	2 642 854,16
Aktywa kontraktowe	179 630,76	254 240,10
Pożyczki udzielone	4 780 327,24	8 782 671,24

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-30.06.2020	01.01-30.06.2019
Stan na początek okresu	10 668 076,33	15 123 041,80
Zapasy	9 771 914,27	14 131 141,80
Środki pieniężne	896 162,06	991 900,00
zwiększenia	-	-
zmniejszenia	159 391,21	3 216 690,52
Zapasy	159 391,21	3 176 512,97
Środki pieniężne	-	40 177,55
Stan na koniec okresu	10 508 685,12	11 906 351,28
Zapasy	9 612 523,06	10 954 628,83
Środki pieniężne	896 162,06	951 722,45

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 30.06.2020 r. wartość wyceny tych instrumentów zabezpieczających wykazana w aktywach finansowych wyniosła 1 766 286,47 zł oraz w zobowiązaniach finansowych 53 591,05, a na dzień 31.12.2019 r. wykazano w aktywach finansowych kwotę 628 233,31 zł. W celu zabezpieczenia ryzyka zmiany stopy procentowej Spółki Grupy zawierają transakcje typu IRS. We wrześniu 2019 r. zawarto tego typu transakcje, które zabezpieczają spłaty odsetek od obligacji serii E i F. Na dzień 30.06.2020 r. z tytułu wyceny transakcji IRS w zobowiązaniach finansowych wykazano kwotę 1 108 588,31 zł, a na 31.12.2019 r. z tytułu wyceny transakcji IRS rozpoznano w aktywach finansowych kwotę 31 677,61 zł.

4.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 30.06.2019
Środki pieniężne w banku i kasie	200 079 589,48	182 377 154,48
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	141 732,42	69 326,82
RAZEM	200 221 321,90	182 446 481,30

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych w działalności developerskiej oraz rachunkach VAT prowadzonych w związku mechanizmem podzielonej płatności (split payment).

4.8. Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Ubezpieczenia	2 937 393,09	2 722 953,30
Pozostałe	313 410,65	361 904,46
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 250 803,74	3 084 857,76

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Ubezpieczenia	1 802 660,67	1 889 561,32
Pozostałe	3 413 222,96	1 647 317,37
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 215 883,63	3 536 878,69

Przychody przyszłych okresów

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Otrzymane dotacje	779 626,36	800 697,33
Prawo wieczystego użytkowania	72 319,05	96 612,51
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	851 945,41	897 309,84
Otrzymane dotacje	42 141,96	42 141,97
Prawo wieczystego użytkowania	42 926,52	45 756,72
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	85 068,48	87 898,69

4.9. Pożyczki udzielone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na dzień 30.06.2020
Klimar Plus Sp. z o.o.	11.06.2018	961 822,70 zł	15.12.2018	22 330,47
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 044 000,00 zł	30.06.2020	452 388,03
Fama Development Sp. z o.o. S.K.	14.12.2017	40 000 000,00 zł	30.06.2021	21 513 017,75
Fama Development Sp. z o.o. S.K.	22.02.2018	9 000 000,00 zł	30.06.2021	9 607 642,79
Fama Development Sp. z o.o. S.K.	17.01.2020	52 000 000,00 zł	31.12.2022	22 006 323,11
Fama Development Sp. z o.o. S.K.	17.01.2020	9 000 000,00 zł	31.12.2022	8 632 120,33
RAZEM				62 233 822,48

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 4 780 327,24 zł.

4.10. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	69 703 772,91	102 983 412,40
Zobowiązania z tytułu kredytów	4 418 237,08	10 326 006,88
Zobowiązania z tytułu pożyczek	4 478 665,56	5 434 030,47
Zobowiązania z tytułu leasingu	27 061 391,10	25 619 779,07
Zobowiązania z tytułu obligacji	33 024 306,07	61 603 595,98
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	667 582,05	-
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	53 591,05	-
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	54 393 136,23	30 718 393,17
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	4 559 014,67	1 879 887,78
Zobowiązania z tytułu kredytów	3 477 123,98	7 329 169,10
Zobowiązania z tytułu pożyczek	1 777 949,26	5 807 289,12
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 721 994,60	12 531 858,71
Zobowiązania z tytułu obligacji	31 416 047,46	3 170 188,46
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	441 006,26	-
RAZEM	124 096 909,14	133 701 805,57

4.11. Rezerwy

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 30.06.2019
Odprawy emerytalne	3 532 304,23	2 706 230,51
wartość bieżąca na dzień bilansowy	3 532 304,23	2 706 230,51
Odprawy rentowe	429 273,07	403 556,01
wartość bieżąca na dzień bilansowy	429 273,07	403 556,01
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	3 961 577,30	3 109 786,52
część długoterminowa	3 692 334,82	2 838 755,53
część krótkoterminowa	269 242,48	271 030,99

	01.01-30.06.2020	01.01-30.06.2019
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	29 292 505,00	28 209 955,22
Naprawy gwarancyjne	29 292 505,00	27 667 455,22
Sprawy sporne	-	542 500,00
Zwiększenia	5 428 938,48	3 745 004,37
Naprawy gwarancyjne	5 428 938,48	3 745 004,37
Wykorzystanie	-	542 500,00
Sprawy sporne	-	542 500,00
Rozwiązanie	2 622 812,06	3 189 097,98
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	2 622 812,06	3 189 097,98
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	32 098 631,42	28 223 361,61
Naprawy gwarancyjne	32 098 631,42	28 223 361,61

	01.01-30.06.2020	01.01-30.06.2019
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	134 564 565,26	117 506 785,49
Świadczenia pracownicze	18 729 996,74	16 965 953,94
Naprawy gwarancyjne	5 841 045,14	5 434 517,26
Przewidywane starty w kontraktach długoterminowych	85 597,47	1 824 740,23
Koszty podwykonawców	105 520 177,93	89 617 630,37
Sprawy sporne	1 747 701,00	2 696 138,23
Koszty pozostałe	2 640 046,98	967 805,46
Zwiększenia	405 615 678,62	364 063 295,94
Świadczenia pracownicze	6 068 432,07	6 790 556,20
Naprawy gwarancyjne	3 011 989,64	3 189 097,98
Przewidywane starty w kontraktach długoterminowych	741 870,22	-
Koszty podwykonawców	391 872 220,76	350 864 018,06
Sprawy sporne	2 226 334,13	474 098,37
Koszty pozostałe	1 694 831,80	2 745 525,33
Wykorzystanie	393 224 602,77	380 122 848,76
Świadczenia pracownicze	8 751 974,61	11 768 258,21
Naprawy gwarancyjne	3 056 445,32	3 317 471,04
Przewidywane starty w kontraktach długoterminowych	4 944,78	1 092 280,77
Koszty podwykonawców	378 527 388,68	361 684 452,93
Sprawy sporne	894 859,00	1 360 643,60
Koszty pozostałe	1 988 990,38	899 742,21
Inne zmniejszenia	-	23 659,00
Koszty pozostałe	-	23 659,00
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	146 955 641,11	101 423 573,67
Świadczenia pracownicze	16 046 454,20	11 988 251,93
Naprawy gwarancyjne	5 796 589,46	5 306 144,20
Przewidywane starty w kontraktach długoterminowych	822 522,91	732 459,46
Koszty podwykonawców	118 865 010,01	78 797 195,50
Sprawy sporne	3 079 176,13	1 809 593,00
Koszty pozostałe	2 345 888,40	2 789 929,58

4.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Z tytułu dostaw i usług	184 512 334,76	198 414 301,95
Z tytułu wynagrodzeń	3 597 838,51	2 680 800,19
Rozliczenia międzyokresowe bierne	24 654 743,79	5 492 384,08
Fundusze specjalne	15 017,52	13 474,42
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	32 760 391,58	18 953 991,50
Pozostałe zobowiązania	32 367 718,21	24 785 625,82
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	277 908 044,37	250 340 577,96

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

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
do 1 miesiąca	92 525 675,11	117 088 086,24
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	55 421 122,08	46 105 580,30
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 264 369,27	510 404,14
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	167 435,00	4 762,36
powyżej 1 roku	203 399,90	48 166,35
zobowiązania przeterminowane	31 930 333,40	34 657 302,56
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	184 512 334,76	198 414 301,95

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
do 1 miesiąca	28 601 810,98	29 519 491,12
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 475 185,00	3 834 531,03
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	378 921,65	468 479,96
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	785 243,17	427 475,96
powyżej 1 roku	689 172,60	407 324,49
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	31 930 333,40	34 657 302,56

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.

Za okres 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	6 801 943,00	384 183,00	-	7 186 126,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 324 990,00	-350 289,00	-	3 974 701,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	20 874 178,00	5 548 811,00	-	26 422 989,00
Rezerwa na zobowiązania	254 272,00	168 731,00	-	423 003,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	4 929 020,00	-296 955,00	-	4 632 065,00
Kontrakty - rezerwa na straty	15 998,00	140 282,00	-	156 280,00
Produkcja niezakończona podatkowo	12 621 125,00	-2 152 463,00	-	10 468 662,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	554 270,00	331 767,00	-	886 037,00
Nieopłacone odsetki	21 765,00	-15 749,00	-	6 016,00
Dyskonto należności	392 502,00	-382 194,00	-	10 308,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 722 921,00	138 823,00	-	2 861 744,00
Odpis na pozostałe aktywa	7 241 925,00	661 348,00	-	7 903 273,00
Wycena instrumentów pochodnych	51 992,00	193 079,00	-	245 071,00
Koszty nabycia udziałów	172 884,00	15 960,00	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	145 877,00	-62 455,00	-	83 422,00
Pozostałe tytuły	571 981,00	129 400,00	-	701 381,00
Strata podatkowa	11 439 114,00	-6 570 703,00	-	4 868 411,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	255 134,00	-	-	255 134,00
Ogółem	73 391 891,00	- 2 118 424,00	-	71 273 467,00

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	6 194 375,00	607 568,00	-	-	6 801 943,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 029 497,00	295 493,00	-	-	4 324 990,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	18 852 205,00	2 021 973,00	-	-	20 874 178,00
Rezerwa na zobowiązania	108 285,00	145 987,00	-	-	254 272,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 881 371,00	1 047 649,00	-	-	4 929 020,00
Kontrakty - rezerwa na straty	346 701,00	-330 703,00	-	171 329,00	187 327,00
Produkcja niezakończona podatkowo	10 917 802,00	1 703 323,00	-	1 257 648,00	13 878 773,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	499 382,00	54 888,00	-	-	554 270,00
Nieopłacone odsetki	35 589,00	-13 824,00	-	-	21 765,00
Dyskonto należności	406 406,00	-13 904,00	-	-	392 502,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	3 787 693,00	-1 064 772,00	-	-	2 722 921,00
Odpis na pozostałe aktywa	3 626 850,00	3 615 075,00	-	595 963,00	7 837 888,00
Wycena instrumentów pochodnych	20 804,00	31 188,00	-	-	51 992,00
Koszty nabycia udziałów	172 884,00	-	-	-	172 884,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	138 319,00	7 558,00	-	-	145 877,00
Pozostałe tytuły	246 369,00	325 612,00	-	-	571 981,00
Strata podatkowa	16 074 810,00	-4 635 696,00	-	-	11 439 114,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	-	-	-	-595 963,00	-595 963,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF15	-	-	-	-1 428 977,00	-1 428 977,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	172 140,00	-	82 994,00	-	255 134,00
Ogółem	69 511 482,00	3 797 415,00	82 994,00	-	73 391 891,00

Za okres 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	23 694 351,00	-2 472 992,00	-	21 221 359,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	326 472,00	-182 586,00	-	143 886,00
Dyskonto zobowiązań	2 358 922,00	-601 269,00	-	1 757 653,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 538 167,00	-80 191,00	-	2 457 976,00
Odsetki nieotrzymane	151 552,00	9 395,00	-	160 947,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	333 968,00	302 786,00	-	636 754,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 832 295,00	-5 855 264,00	-	1 977 031,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	88 786,00	383 331,00	-	472 117,00
Wycena instrumentów pochodnych	59 808,00	-35 914,00	-	23 894,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 232 985,00	6 126,00	-	3 239 111,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	117 567,00	-	218 391,00	335 958,00
Ogółem	40 734 873,00	-8 526 578,00	218 391,00	32 426 686,00

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	19 954 887,00	3 739 464,00	-	23 694 351,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	606 323,00	-279 851,00	-	326 472,00
Dyskonto zobowiązań	2 199 211,00	159 711,00	-	2 358 922,00
Kary naliczone a nie otrzymane	1 951 909,00	586 258,00	-	2 538 167,00
Odsetki nieotrzymane	117 031,00	34 521,00	-	151 552,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	298 898,00	35 070,00	-	333 968,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 032 717,00	3 799 578,00	-	7 832 295,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	196 569,00	-107 783,00	-	88 786,00
Wycena instrumentów pochodnych	23 171,00	36 637,00	-	59 808,00
Odszkodowania naliczone nie otrzymane	101 861,00	-101 861,00	-	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 797 413,00	-564 428,00	-	3 232 985,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	711 360,00	-	-593 793,00	117 567,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	503,00	-	-503,00	-
Ogółem	33 991 853,00	7 337 316,00	-594 296,00	40 734 873,00

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo w ramach każdej ze spółek konsolidowanych metodą pełną. Na 30.06.2020 r. aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 39 866 261,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 1 019 480,00 zł. Na 31.12.2019 r. aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 37 727 998,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 5 070 980,00 zł.

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Bieżący podatek dochodowy	10 972 890,36	438 149,45
Dotyczący roku obrotowego	10 972 890,36	438 149,45
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-6 408 154,00	3 399 982,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-6 480 154,00	3 399 982,00
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	-	-
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	4 564 736,36	3 838 131,45
Efektywna stopa podatkowa	30,56%	35,24%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Odroczony podatek dochodowy	-218 391,00	275 283,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-218 391,00	275 283,00
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-218 391,00	275 283,00

Spółki Grupy rozpoznają aktywo z tytułu strat podatkowych w kwocie 4 868,4 tys. zł.

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.

Spółka Dominująca od dnia 1 kwietnia 2019 r. jest w trakcie kontroli podatkowej w Niemczech za lata 2014 - 2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej. W dniu 11.08.2020 r. Spółka otrzymała protokół z kontroli. Kontrolujący ustalił w nim, obliczony metodą odkosztową, dochód podatkowy w łącznej wysokości 206 237 EURO i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółce nie została dostarczona decyzja określająca wysokość zobowiązania podatkowego oraz uzasadnienie zastosowanej metody obliczenia dochodu podatkowego. Po otrzymaniu decyzji UNIBEP SA zamierza korzystać z prawa do odwołania bowiem stanowisko Spółki, poparte opinią doradców, o prawidłowości dokonanych przez nią rozliczeń podatkowych nie uległo zmianie. Szerzej tę kwestię prezentowano w sprawozdaniu finansowym za 2019 rok.

Niezależnie od powyższego, w ocenie Spółki Dominującej nawet w przypadku przyjęcia wskazanego powyżej stanowiska kontrolujących co do zastosowania metody odkosztowej, ze względu na metodę unikania podwójnego opodatkowania przewidzianą w umowie między Rzeczpospolitą Polską a Republiką Federalną Niemiec w sprawie unikania podwójnego opodatkowania w zakresie podatków od dochodu i od majątku z dnia 14 maja 2003 r. UNIBEP SA powinna być uprawniona do odpowiedniego skorygowania zeznań podatku dochodowego od osób prawnych złożonych w Polsce i odpowiedniego uwzględnienia w nich nadwyżki poniesionych kosztów nad przychodami uzyskanymi z działalności na rynku niemieckim.

W dniach 02-22.06.2020 r. przeprowadzana była kontrola podatkowa Urzędu ds. Podatków Republiki Białoruś związana z zakończeniem jednego z realizowanych w tym kraju przez Spółkę Dominującą projektów budowlanych. W dniu 29.06.2020 r. Spółka Dominująca otrzymała protokół z kontroli, w którym potwierdzono prawidłowość dokonywanych przez nią rozliczeń.

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. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	124 445 233,95	107 634 678,08	-	-120 568 182,87	-	111 511 729,16
Aktywa kontraktowe	124 445 233,95	107 634 678,08	-	-120 568 182,87	-	111 511 729,16
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	142 483 154,82	-	-73 445 461,89	-	127 200 548,20	196 238 241,13
Wycena długoterminowych kontraktów	25 943 208,54	10 197 450,87	-11 761 369,80	-	-	24 379 289,61
Zobowiązania kontraktowe	168 426 363,36	10 197 450,87	-85 206 831,69	-	127 200 548,20	220 617 530,74

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	104 817 928,21	77 637 541,55	-	-58 010 245,81	-	124 445 223,95
Aktywa kontraktowe	104 817 928,21	77 637 541,55	-	-58 010 245,81	-	124 445 223,95
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	69 960 635,94	-	-44 089 643,57	-	116 612 162,45	142 483 154,82
Wycena długoterminowych kontraktów	20 428 270,95	28 547 919,88	-23 032 982,29	-	-	25 943 208,54
Zobowiązania kontraktowe	90 388 906,89	28 547 919,88	-67 122 625,86	-	116 612 162,45	168 426 363,36

Pozostałe do realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:		
do 1 roku	1 038 038 009,15	1 144 152 178,36
powyżej 1 roku	452 875 251,80	395 641 743,44
Razem	1 490 913 260,95	1 539 793 921,80

Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz towarów i materiałów w podziale na kategorie prezentowane są w nocie 4.17. sprawozdania.

4.15. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	38 922 916,87	34 094 667,36
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	16 344 221,96	23 062 098,81
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	55 267 138,83	57 156 766,17
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	1 934 574,73	4 302 586,96
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	57 201 713,56	61 459 353,13
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	51 867 092,52	50 185 312,33
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	46 833 840,38	47 478 892,87
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane dostawcom	98 700 932,90	97 664 205,20

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych dostawcom	9 302 921,78	12 415 867,36
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	54 697,14	2 065 798,26

Na 30 czerwca 2020 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 37,65% (dla jednego projektu 10,76%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 31 grudnia 2019 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 38,90% (dla jednego projektu 8,13%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

4.16. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Stan na dzień 30.06.2020 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	467 672 292,52	144 153 044,34	67 034 425,43	96 834 850,34	-42 222 096,17	733 472 516,46
sprzedaż zewnętrzna	425 557 290,22	144 080 587,62	67 034 425,43	96 800 213,19	-	733 472 516,46
sprzedaż na rzecz innych segmentów	42 115 002,30	72 456,72	-	34 637,15	-42 222 096,17	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	433 493 140,69	126 521 119,21	57 150 765,45	100 050 947,98	-40 746 791,02	676 469 182,31
Zysk brutto ze sprzedaży	34 179 151,83	17 631 925,13	9 883 659,98	-3 216 097,64	-1 475 305,15	57 003 334,15
% zysku brutto ze sprzedaży	7,31%	12,23%	14,74%	-3,32%	3,49%	7,77%
Koszty sprzedaży			x			4 451 810,11
Koszty zarządu						25 543 812,51
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-6 255 243,80
Zysk z działalności operacyjnej			x			20 752 467,73
Przychody finansowe, w tym:			x			3 616 118,10
przychody odsetkowe	10 153,81	109 664,90	32 383,07	45 781,18	-	197 982,96
instrumenty pochodne	118 532,67	-	-	-243 301,59	-	-124 768,92
Koszty finansowe, w tym:			x			8 643 563,68
koszty odsetkowe	1 927 374,64	326 699,46	423 030,69	423 997,08	-	3 101 101,87
instrumenty pochodne	1 231 071,49	-	-	-168 904,18	-	1 062 167,31
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						-787 197,75
Zysk przed opodatkowaniem			x			14 937 824,40
Podatek dochodowy			x			4 564 736,36
Zysk netto			x			10 373 088,04

Stan na dzień 30.06.2019 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	528 577 732,29	130 444 099,41	55 285 447,53	84 561 319,27	-74 254 801,99	724 613 796,51
sprzedaż zewnętrzna	459 147 527,03	130 414 279,21	55 285 447,53	79 766 542,74	-	724 613 796,51
sprzedaż na rzecz innych segmentów	69 430 205,26	29 820,20	-	4 794 776,53	-74 254 801,99	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	497 810 471,41	120 026 990,26	44 811 645,45	84 671 252,10	-71 959 042,23	675 361 316,99
Zysk brutto ze sprzedaży	30 767 260,88	10 417 109,15	10 473 802,08	-109 932,83	-2 295 759,76	49 252 479,52
% zysku brutto ze sprzedaży	5,82%	7,99%	18,94%	-0,13%	3,09%	6,80%
Koszty sprzedaży			x			3 850 138,88
Koszty zarządu						23 966 250,49
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-10 081 176,87
Zysk z działalności operacyjnej			x			11 354 913,28
Przychody finansowe, w tym:			x			2 693 509,11
przychody odsetkowe	16 939,53	9 227,16	816 773,45	173 114,83	-	1 016 054,97
instrumenty pochodne	45 962,27	-	-	281 950,25	-	327 912,52
Koszty finansowe, w tym:			x			6 791 945,47
koszty odsetkowe	2 059 078,59	380 206,40	60 716,09	426 649,03	-	2 926 650,11
instrumenty pochodne	22 068,50	-	-	-62 291,17	-	-40 222,67
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						3 635 058,69
Zysk przed opodatkowaniem			x			10 891 535,61
Podatek dochodowy			x			3 838 131,45
Zysk netto			x			7 053 404,16

Stan na dzień 30.06.2020 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	259 554 214,14	156 832 653,40	350 348 114,59	144 326 128,15	270 808 850,87	1 181 869 961,15
Razem aktywa	259 554 214,14	156 832 653,40	350 348 114,59	144 326 128,15	270 808 850,87	1 181 869 961,15
Kapitał własny	-	-	-	-	267 237 443,39	267 237 443,39
Zobowiązania	391 203 057,15	150 402 388,44	166 392 643,50	129 250 606,46	77 383 822,21	914 632 517,76
Razem pasywa	391 203 057,15	150 402 388,44	166 392 643,50	129 250 606,46	344 621 265,60	1 181 869 961,15
Amortyzacja	1 926 369,27	3 819 099,90	862 807,77	1 967 948,26	-	8 576 225,20

Stan na dzień 31.12.2019 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	282 520 411,98	112 964 405,48	310 834 763,34	148 814 572,97	250 302 418,57	1 105 436 572,34
Razem aktywa	282 520 411,98	112 964 405,48	310 834 763,34	148 814 572,97	250 302 418,57	1 105 436 572,34
Kapitał własny	-	-	-	-	276 728 356,97	276 728 356,97
Zobowiązania	385 663 612,57	111 854 484,91	131 424 035,30	126 431 590,72	73 334 491,87	828 708 215,37
Razem pasywa	385 663 612,57	111 854 484,91	131 424 035,30	126 431 590,72	350 062 848,84	1 105 436 572,34
Amortyzacja	3 839 410,92	7 427 609,99	1 045 819,59	3 560 680,16	-	15 873 520,66

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*	
	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Kraj	539 098 279,53	569 737 329,88	89 765 981,42	90 616 753,19
Export, w tym:	194 374 236,93	154 876 466,63	57 495 657,96	52 169 384,18
Skandynawia	116 289 638,54	64 467 002,30	56 890 942,73	51 768 052,15
w tym: Norwegia	113 401 624,53	50 083 972,30	56 706 822,88	51 621 262,60
Rynek wschodni (Białoruś, Ukraina)	78 084 598,39	90 409 464,33	604 715,23	401 332,03
Razem	733 472 516,46	724 613 796,51	147 261 639,38	142 786 137,37

* aktywa trwałe – tj. środki trwałe i wartości niematerialne

Grupa zarówno w I półroczu 2020 r. jak i 2019 r. nie uzyskała przychodów od pojedynczych klientów zewnętrznych przekraczających 10% łącznych przychodów.

4.17. Przychody umów z klientami

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

	01.01-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	538 387 598,36	568 234 716,29
Sprzedaż usług budowlanych	471 603 729,83	512 255 762,06
Sprzedaż deweloperska	65 457 059,20	55 342 541,81
Sprzedaż usług pozostałych	1 326 809,33	636 412,42
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	194 374 236,93	154 876 466,63
Sprzedaż usług budowlanych	194 257 395,33	106 421 981,02
Sprzedaż usług pozostałych	116 841,60	48 454 485,61
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	732 761 835,29	723 111 182,92

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

	01.01-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Sprzedaż materiałów - kraj	710 681,17	1 502 613,59
Działalność budowlana	710 681,17	1 502 613,59
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	710 681,17	1 502 613,59

Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Klient publiczny	190 680 443,60	49 106 263,04
Klient prywatny	542 792 072,86	675 507 533,47
Przychody umów z klientami	733 472 516,46	724 613 796,51

Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Ryczałt	672 495 621,40	708 804 103,31
Kosztorys	60 976 895,06	15 809 693,20
Przychody umów z klientami	733 472 516,46	724 613 796,51

4.18. Zysk (strata) na jedną akcję

	01.01-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Liczba akcji zwykłych	31 570 634,00	33 070 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	31 808 338,92	33 478 853,18
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	31 570 634,00	33 070 634,00
Zysk (strata) netto	10 373 088,04	7 053 404,16
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	9 725 553,72	6 505 294,48
Zysk (strata) na 1 akcję	0,33	0,21

4.19. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W okresie od 1 stycznia 2020 do 30 czerwca 2020 nie odnotowano utraty kontroli nad żadną ze spółek Grupy, nie miały też miejsca połączenia jednostek gospodarczych.

4.20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi:

Stan na dzień 30.06.2020 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty wspólnokontrolowane, wspólnokontrolowane pośrednio	1 353 322,90	29 354,53	-	7 986,00	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	9 313 687,26	-	46 165,28	-	61 759 103,98	23 002 500,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	10 667 010,16	29 354,53	46 165,28	7 986,00	61 759 103,98	23 002 500,00

Stan na dzień 31.12.2019 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty wspólnokontrolowane, wspólnokontrolowane pośrednio	1 430 125,36	31 020,44	7 986,00	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	6 851 336,65	13 047,03	-	51 254 331,67	170 365,54
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	8 281 462,01	44 067,47	7 986,00	51 254 331,67	170 365,54

Stan na dzień 30.06.2020 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Oczekiwane straty kredytowe
Podmioty stowarzyszone pośrednio	39 206 679,28	-11 482,45	1 099 906,18	-25 623,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	39 206 679,28	-11 482,45	1 099 906,18	-25 623,00

Stan na dzień 30.06.2019 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty wspólnokontrolowane, wspólnokontrolowane pośrednio	-	-	199,21	-36 959,70
Podmioty stowarzyszone pośrednio	9 530 654,78	194 380,73	9 270 120,63	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	9 530 654,78	194 380,73	9 270 319,84	-36 959,70

4.21. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Leszek Marek Gołąbicki	372 000,00
Sławomir Kiszycki	336 000,00
Krzysztof Mikołajczyk	306 000,00
Razem:	1 014 000,00

Za okres 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Zasiłek chorobowy	Razem
Leszek Marek Gołąbicki	372 000,00	-	372 000,00
Sławomir Kiszycki	336 000,00	-	336 000,00
Jan Piotrowski	-	5 576,34	5 576,34
Krzysztof Mikołajczyk	306 000,00	-	306 000,00
Razem:	1 014 000,00	5 576,34	1 019 576,34

W dniu 10 lipca 2020 r. została wypłacona premia za wynik 2019 roku w łącznej kwocie brutto 676 196,73 zł.

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	228 000,00	-	228 000,00
Beata Maria Skowrońska	72 000,00	-	72 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	30 000,00	30 000,00	60 000,00
Jarosław Bełdowski	30 000,00	-	30 000,00
Michał Kołosowski	43 576,40	-	43 576,40
Paweł Markowski	30 000,00	-	30 000,00
Dariusz Kacprzyk	30 000,00	-	30 000,00
Razem:	463 576,40	30 000,00	493 576,40

Za okres 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	228 000,00	-	228 000,00
Beata Maria Skowrońska	72 000,00	-	72 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	30 000,00	30 000,00	60 000,00
Jarosław Bełdowski	31 020,29	-	31 020,29
Michał Kołosowski	42 000,00	-	42 000,00
Paweł Markowski	30 000,00	-	30 000,00
Dariusz Kacprzyk	30 000,00	-	30 000,00
Razem:	463 020,29	30 000,00	493 020,29

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2020 r. nie dokonano zakupów od osób blisko związanych z Zarządkiem i Radą Nadzorczą, wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 442,7 tys. zł, a w okresie porównywalnym: zakupy – 38,8 tys. zł, wynagrodzenie – 331,6 tys. zł.

4.22. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Stan na początek okresu	28 842 986,87	8 839 221,97
Zwiększenia	-	28 335 058,69
Udział w zyskach	-	3 635 058,69
Wniesione wkłady	-	24 700 000,00
Zmniejszenia	787 197,75	8 302 201,57
Udział w stratach	787 197,75	-
Wypłata dywidendy	-	8 302 201,57
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	28 055 789,12	28 872 079,09

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 30 czerwca 2020 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			30.06.2020	30.06.2019
Seljedalen AS	Jednostka współkontrolowana	Ranheim / Norwegia	50%	50%
Lovsetvegen 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%	48,82%
Fama Development Sp. z o. o.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Poznań/Polska	48,82%	48,82%
Fama Development Sp. z o. o. Sp. k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Poznań/Polska	48,82%	48,82%

Na 30.06.2020 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 9 811 200,00 zł, a na dzień 30.06.2019 r. wynosiły 11 001 767,42 zł.

Zobowiązania warunkowe dotyczyły poręczenia kredytu oraz wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Udział w zyskach	191 469,49	4 645 001,25
Udział w stratach	978 667,24	1 009 942,56
Ogółem	-787 197,75	3 635 058,69

4.23. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 27 lutego 2020 r. Spółka Dominująca skupiła 1 500 000 sztuk akcji własnych po cenie jednostkowej 9,20 zł za akcję. Wartość skupu osiągnięta wartość 13 800 000 zł. Koszt operacji wyniósł 49 500,00 zł.

4.24. Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda

Informacje dotyczące wypłaty dywidendy zostały omówione w punkcie 6.4. Sprawozdaniu Zarządu Unibep SA z działalności GRUPY UNIBEP za I półrocze 2020 r.

4.25. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

4.25.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
AKTYWA WARUNKOWE	170 000,00	832 601,00
Od pozostałych jednostek	170 000,00	832 601,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	170 000,00	832 601,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	48 255 350,63	42 719 663,63
Na rzecz jednostek powiązanych	21 891 959,42	22 777 193,12
Udzielone poręczenia	21 891 959,42	22 777 193,12
Na rzecz pozostałych jednostek	23 363 391,21	19 942 470,51
Sprawy sporne	23 619 361,30	17 842 470,51
Udzielone gwarancje	644 029,91	-
Wystawione weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	100 000,00
Udzielone poręczenia	2 000 000,00	2 000 000,00

SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2019 rok oraz I kwartał 2020 nastąpiły następujące zmiany:

Roszczenia przeciwko Unibep SA

W trwających procesach sądowych z firmą Rzońca SA dotyczących zapłaty faktur końcowych na kwotę 77 tys. zł i zapłaty kary umownej na kwotę 159 tys. zł. Rozprawa wyznaczona na 17 września 2020 r.

EG BYGG OSLO AS (aktualna nazwa Eiendomsgruppen Oslo AS). W dniu 5 kwietnia 2017 r. do Sądu wpłynął pozew od inwestora na Kwartał 1 o zapłatę 4 000 tys. NOK z tytułu wad drewnianych trapów na galeriach i balkonach. Unibep złożył odpowiedź na pozew, podnosząc m.in., że trapy zostały wykonane prawidłowo oraz że roszczenie zostało złożone zbyt późno od wykrycia wady, a ponadto nastąpiło przedawnienie roszczenia. Ostatecznie roszczenie inwestora zostało zwiększone do kwoty 6 511 tys. NOK. Strony wypracowały ugodę, na mocy której Unihouse wykona prace naprawcze, zaś Inwestor zapłaci za te prace 1 900 tys. NOK. Dokument jest na etapie podpisywania przez strony.

"Kontrast" Krzysztof Koc. W lutym 2020 r. do Sądu wpłynął pozew od inwestora o zapłatę 461 tys. zł. Roszczenie dotyczy zapłaty kary umownej za opóźnienie w wykonaniu inwestycji. Nastąpiła wymiana pism procesowych między stronami sporu. Przeprowadzone zostały rozprawy w dniach 29.06.2020 r. oraz 14.07.2020 r., na których Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego. Termin kolejnej rozprawy nie wyznaczony.

Deven Sp. z o.o. Sp.k. 20 stycznia 2020 r. został wydany nakaz zapłaty obciążający solidarnie Unibep SA oraz Klimar Plus Sp. z o.o. kwotą 554 tys. zł. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia. Termin I rozprawy wyznaczony na 01.12.2020 r.

Opiewające na łączną kwotę 1 159 tys. zł powództwa firmy Rafbud Konstrukcje Sp. z o.o. Sp.k. dotyczą kwot wynagrodzenia potrąconych z karami umownymi nałożonymi za opóźnienia w wykonaniu umów. We wszystkich sprawach Unibep SA złożył sprzeciw i oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy.

Roszczenie na kwotę 955 tys. zł dotyczące zadośćuczynienia, odszkodowania, zwrotu kosztów leczenia, opieki, stałej renty, odsetek związanych z wypadkiem dnia 16 listopada 2017 r. na budowie w Heimdal w Norwegii pracownika Unihouse SA, który został przygnieciony przez moduł w trakcie montażu modułów. Pracownik doznał poważnych obrażeń ciała zagrażających jego życiu. Dnia 29 lipca 2020 r. doręczony został pozew poszkodowanego przeciwko AXA Ubezpieczenia TUIR SA, Unibep SA oraz Unihouse SA. Wszystkie trzy podmioty zostały pozwane in solidum. Aktualnie sprawa jest na etapie przygotowywania odpowiedzi na pozew. Pierwsza rozprawa została wyznaczona przez Sąd Okręgowy w Białymstoku na dzień 25 sierpnia 2020 r.

Sprawy z powództwa Unibep SA

Sprawa pozwu Konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o. o. przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich -12 października 2018 roku złożyło w Sądzie Okręgowym w Białymstoku I Wydziale Cywilnym pozew o zapłatę kwoty 8 286 tys. zł z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy oraz kwoty 23 243 tys. zł z tytułu roszczeń dodatkowych na inwestycji. Sprawę przekazano do Wydziału Gospodarczego. Na pierwszych dwóch rozprawach, które odbyły się w dniach 24-25 czerwca 2019 r.

oraz 25- 27 września 2019 r. zostali przesłuchani świadkowie. W dniu 6 listopada 2019 r. powództwo zostało rozszerzone o kwotę 4 807 tys. zł z tytułu roszczeń wynikających z rozliczenia końcowego kontraktu. Pozwany złożył odpowiedź na rozszerzenie powództwa, Sąd wyznaczył Powodowi termin do 29 maja 2020 r. na złożenie repliki na odpowiedź Pozwanego. Replikę złożono. W dalszym toku postępowania sądowego zostaną przesłuchani kolejni świadkowie, a następnie zostaną rozpoznane wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych.

W dniu 14 sierpnia 2020 r. PZDW złożył do właściwego sądu pismo procesowe stanowiące rozszerzenie powództwa, w ramach którego Zamawiający domaga się od Unibep SA i Most Sp. z o. o. zapłaty kwoty kary umownej z tytułu odstąpienia od Umowy w wysokości ok. 8,3 mln zł oraz żądanie zasądzenia na rzecz Zamawiającego odszkodowania uzupełniającego przewyższającego, zdaniem Zamawiającego, wartość w/w kary umownej, tj. kwoty ok. 104 mln zł. Jak wskazano w w/w piśmie procesowym, odszkodowanie uzupełniające zostało obliczone przez Zamawiającego jako różnica między wysokością wynagrodzenia brutto Konsorcjum z tytułu realizacji Umowy, a wysokością wynagrodzenia brutto wynikającego z umowy zawartej przez Zamawiającego z wykonawcą kontynuującym realizację Inwestycji oraz z pomniejszeniem o kwotę kary umownej z tytułu odstąpienia od Umowy. Żądanie zapłaty odszkodowania uzupełniającego stanowi kontynuację roszczeń Zamawiającego w stosunku do Konsorcjum wywodzonych z tytułu odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego.

O zasadności odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego oraz wynikłych stąd roszczeń rozstrzygnie Sąd, przy czym Konsorcjum niezmiennie stoi na stanowisku, iż dokonał skutecznego odstąpienia od Umowy, wobec czego wszelkie roszczenia wywodzone przez Zamawiającego nie mają podstaw prawnych. Podtrzymuje stanowisko, iż analogicznie jak roszczenie Zamawiającego o zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia od Umowy, tak również powyższe roszczenie Zamawiającego o odszkodowanie uzupełniające jest w całości bezzasadne. Spółka w pełnej rozciągłości kwestionuje szkodę, którą miałyby doznać Zamawiający, zarówno co do zasady, jak też co do wysokości.

Podsumowując obecnie pomiędzy stronami toczy się spór sądowy, w ramach którego do łącznego rozpoznania połączone zostały sprawy o zapłatę z powództwa Konsorcjum na łączną kwotę ok. 36,34 mln zł z powództwem Zamawiającego o zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia w wysokości ok. 8,3 mln zł, zaś po uwzględnieniu opisanego powyżej rozszerzenia powództwa – powództwo Zamawiającego dotyczyć będzie kwoty łącznej ok. 112,3 mln zł plus odsetki.

Równolegle Strony oczekują na rozstrzygnięcie przez Sąd II instancji sprawy o ustalenie, że Zamawiającemu nie przysługuje wymagalne roszczenie o zapłatę kary umownej, z którym związane było udzielone przez Konsorcjum zabezpieczenie gwarancyjne. Powództwo w powyższej sprawie złożone zostało przez Emitenta i Most Sp. z o. o. przeciwko Zamawiającemu i PZU SA (jako wystawcy gwarancji). Rozprawa odbyła się w wyznaczonym terminie. Sąd nie uwzględnił wniosków o skierowanie pytania prawnego do Sądu Najwyższego. Termin wydania orzeczenia w sprawie wyznaczono na dzień 1 września 2020 r.

W dniu 15 listopada 2018 r. złożono w Sądzie Okręgowym w Białymstoku pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich, o zapłatę kwoty 472 tys. zł, za dodatkowe roboty dotyczące kontraktu Łąpy – Markowszczyzna, z tytułu ratowniczych badań archeologicznych na inwestycji. 13 maja 2020 r. złożono odpowiedź na apelację. Terminu rozprawy apelacyjnej nie wyznaczono.

Powództwo przeciwko Gminie Łąpy o zapłatę kar umownych oraz kwoty z tytułu roszczeń o roboty dodatkowe na inwestycji w łącznej wysokości 2 134 tys. zł. Zaplanowana na 15 kwietnia 2020 r. rozprawa nie odbyła się. Ustalono nowy termin rozprawy 16 września 2020 r. Na rozprawę wezwano pozostałych do przesłuchania świadków.

Powództwo przeciwko spółce Atelier Żoliborz Sp. z o. o., o zapłatę kwoty 2 174 tys. zł. Należność obejmuje roszczenie o zwrot kaucji gwarancyjnej zatrzymanej na okoliczność należytego wykonania umowy w okresie gwarancji. Na posiedzeniu przygotowawczym w dniu 03.08.2020 r. Sąd wyznaczył Atelier ostateczny termin na przedłożenie dowodów 14 dni od otrzymania pisma z sądu.

Inwestor, Aureus Residenzbau GmbH, zatrzymał część zapłaty wynagrodzenia Unibep SA za wykonanie kontraktu Krefeld. Termin kolejnej rozprawy został wyznaczony na 27 sierpnia 2020 r.

Sprawa przeciwko Inwestorowi, czyli Arcybiskupstwu w Hamburgu, o zapłatę zatrzymanej z powodu występujących usterek części kwoty wynagrodzenia za wykonany kontrakt. Termin kolejnej rozprawy został wyznaczony na 1 września 2020 r.

Inwestor Strandkanten Pluss II KS wstrzymał płatność ostatniej faktury wystawionej w ramach projektu budowlanego Strandkanten w Tromsø. Inwestor nie kwestionuje wysokości faktury, kwota jest wstrzymywana jako zabezpieczenie roszczeń z tytułu wad zgłaszanych przez wspólnotę mieszkańców. Termin na wniesienie pozwu upływa 01.11.2020 r.

W dniu 27 kwietnia 2020 r. Unibep SA oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. złożyło wspólny pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich o zapłatę łącznej kwoty 4 453 tys. zł., z czego żądanie Unibep SA wynosi 1 391 tys. zł, tytułem zapłaty za roboty dodatkowe na kontrakcie dotyczącym Budowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej numer 645 na odcinku Nowogród – Łomża wraz z obejściem miejscowości Stare Kupiski. 14 lipca 2020 r. Konsorcjum otrzymało odpis odpowiedzi na pozew wraz ze zobowiązaniem Sądu do wypowiedzenia się w zakresie możliwości przeprowadzenia mediacji w sprawie. Został wyznaczony mediator. Mediacje rozpoczną się w drugiej połowie września 2020 r.

Sprawy z powództwa Budrex Sp. z o. o.

Dnia 4 marca 2019 r. przed Sądem Okręgowym w Białymstoku Budrex Sp. z o. o. złożył pozew przeciwko inwestorowi PINGGAO Group Co. Ltd. Oddział w Polsce o zapłatę kwoty 768 tys. zł wraz z należnymi odsetkami. W dniu 14 lutego 2020 r. pozwany złożył odpowiedź na pozew. Sąd 3 marca 2020 r. skierował sprawę do mediacji w Centrum mediacji Sądu Arbitrażowego KIG w Warszawie, na co strony sporu wyraziły zgodę. W lipcu odbyły się rozmowy mediacyjne, w toku których osiągnięto porozumienie, na mocy którego PINGGAO Group Co. Ltd ma zapłacić należność główną 398 tys. zł i 15 tys. zł tytułem odsetek. Ustalana jest ostateczna treść ugody.

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. Suma kosztów wynikających z pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 30 czerwca 2020 r. na kwotę 698 tys. zł. Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

4.25.2. Gwarancje

Zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji 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.

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
OTRZYMANE GWARANCJE*	88 944 557,49	91 650 039,19
Od pozostałych jednostek	88 944 557,49	91 650 039,19
UDZIELONE GWARANCJE*	383 636 972,63	385 884 309,32
Na rzecz jednostek powiązanych	9 919 929,83	22 411 764,21
Na rzecz pozostałych jednostek	373 717 042,80	363 472 545,11

* bez gwarancji zwrotu zaliczki

W okresie od 01.01.2020 r. udzielono gwarancji na kwotę 98 031 356,70 zł, a otrzymano gwarancje w wysokości 39 768 272,84 zł.

4.26. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Stan na dzień 30.06.2020 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	55 267 138,83	-	-98 700 932,90	-	-43 433 794,07
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	227 835 417,55	-	-	-	227 835 417,55
Pożyczki udzielone	62 233 822,48	-	-	-	62 233 822,48
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-1 108 588,31	-	-	-1 108 588,31
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-55 504,58	-	1 768 200,00	1 712 695,42
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	200 079 589,48	-	-	-	200 079 589,48
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-122 934 729,78	-	-122 934 729,78
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-277 908 044,37	-	-277 908 044,37
	545 415 968,34	-1 164 092,89	-499 543 707,05	1 768 200,00	46 476 368,40

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2019 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	57 156 766,17	-	-97 664 205,20	-	-40 507 439,03
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	193 252 128,48	-	-	-	193 252 128,48
Pożyczki udzielone	51 708 970,65	-	-	-	51 708 970,65
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	31 677,61	-	-	31 677,61
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	9 462,17	-	618 771,14	628 233,31
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	178 374 337,04	-	-	-	178 374 337,04
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-133 701 805,57	-	-133 701 805,57
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-250 340 577,96	-	-250 340 577,96
	480 492 202,34	41 139,78	-481 706 588,73	618 771,14	-554 475,47

*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

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 766 286,47	-	1 766 286,47
Razem	-	1 766 286,47	-	1 766 286,47

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	31 677,61	-	31 677,61
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	628 233,31	-	628 233,31
Razem	-	659 910,92	-	659 910,92

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	1 108 588,31	-	1 108 588,31
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	53 591,05	-	53 591,05
Razem	-	1 162 179,36	-	1 162 179,36

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
wyceniane przez wynik finansowy		
IRS	-	31 677,61
RAZEM:	-	31 677,61
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	1 766 286,47	628 233,31
RAZEM:	1 766 286,47	628 233,31

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
wyceniane przez wynik finansowy		
IRS	1 108 588,31	-
RAZEM:	1 108 588,31	-
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	53 591,05	-
RAZEM:	53 591,05	-

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u i opcji wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
poniżej 1 roku	1 695 445,93	628 233,31
od 1 do 3 lat	70 840,54	31 677,61
RAZEM:	1 766 286,47	659 910,92

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u i transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
poniżej 1 roku	441 006,26	-
od 1 do 3 lat	721 173,10	-
od 3 do 5 lat	-	-
RAZEM:	1 162 179,36	-

4.27. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w pkt 3.3. Sprawozdania Zarządu UNIBEP SA z działalności GRUPY UNIBEP za I półrocze 2020 r.

4.28. Struktura zatrudnienia:

	stan na dzień 30.06.2020	stan na dzień 31.12.2019
Pracownicy umysłowi	880	890
Pracownicy fizyczni	614	633
RAZEM	1 494	1 523

5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2019 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 15 czerwca 2020 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA i zatwierdzone do publikacji w dniu 31.08.2020 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbicki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylińska



Kontakt:
UNIBEP SA, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski
tel.: (48 85) 731 80 00 - 03, fax: (48 85) 730 68 68
e-mail: biuro@unibep.pl

www.unibep.pl