

UNIBEP S.A.

**Sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	<i>NOTA</i>	2012-12-31	2011-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	6.1	56 040 558,57	57 153 181,25
Wartości niematerialne	6.2	6 534 380,89	6 710 607,79
Środki trwałe w budowie	6.1	1 407 376,23	1 145 586,04
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych długookresowe	6.3	84 314 955,16	84 231 041,06
Inne długoterminowe aktywa finansowe	6.4	1 307 704,00	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	16 154 712,45	12 617 354,40
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.18	16 038 183,00	14 428 819,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	6.7	2 065 778,74	2 214 985,27
Pożyczki udzielone	6.13	5 386 527,41	266 334,44
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.12	913 894,00	1 169 719,68
Aktywa trwałe razem		190 164 070,45	179 937 628,93
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.10	16 871 213,63	18 502 129,72
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.8	168 529 049,21	176 084 263,01
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	19 263 951,86	13 581 063,75
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	6.19	35 485 439,80	33 479 751,93
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		8 681 880,31	2 989 607,80
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- krótkookresowe	6.5	-	5 261 920,59
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	6.6	166 116,37	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.11	28 880 576,21	39 821 060,77
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.12	4 354 897,01	4 971 651,32
Pożyczki udzielone	6.13	21 050 996,02	5 623 488,52
Aktywa obrotowe razem		303 284 120,42	300 314 937,41
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-
AKTYWA RAZEM		493 448 190,87	480 252 566,34

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	<i>NOTA</i>	2012-12-31	2011-12-31
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.14	3 402 168,40	3 402 168,40
Pozostałe kapitały		173 796 304,49	163 444 951,20
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		59 426 491,02	59 426 491,02
Zyski (straty) zatrzymane		5 203 762,53	13 905 036,33
Kapitał własny ogółem		182 402 235,42	180 752 155,93
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.15	14 339 429,07	22 638 378,71
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.16	669 204,00	656 056,44
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6.18	10 068 282,00	9 999 832,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	24 145 649,10	23 954 441,11
Przychody przyszłych okresów	6.21	557 607,19	754 761,80
Zobowiązania długoterminowe razem		49 780 171,36	58 003 470,06
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.17	156 494 539,25	151 940 445,85
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	16 614 592,66	28 208 168,87
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	6.19	18 057 534,15	11 801 713,11
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.15	29 377 928,85	14 717 875,70
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		655 172,40	1 931 025,91
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.16	39 486 825,12	31 827 461,88
Przychody przyszłych okresów	6.21	579 191,66	1 070 249,03
Zobowiązania krótkoterminowe razem		261 265 784,09	241 496 940,35
PASYWA RAZEM		493 448 190,87	480 252 566,34
Wartość księgowa		182 402 235,42	180 752 155,93
Liczba akcji		34 021 684	34 021 684
Wartość księgowa na jeden udział/akcję (w zł)		5,36	5,31

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
		2012-12-31	2011-12-31
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6.23	788 734 810,43	923 535 314,89
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6.23	1 372 824,10	10 646 842,71
Przychody ze sprzedaży ogółem		790 107 634,53	934 182 157,60
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6.24	755 417 276,61	873 367 810,13
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		1 159 260,90	10 617 496,01
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		33 531 097,02	50 196 851,46
Koszty sprzedaży		2 603 692,03	3 403 998,74
Koszty zarządu		24 085 038,85	21 215 824,14
Pozostałe przychody operacyjne	6.25	7 924 741,33	4 291 256,53
Pozostałe koszty operacyjne	6.25	4 837 116,12	7 319 353,30
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		9 929 991,35	22 548 931,81
Przychody finansowe	6.26	5 111 051,11	5 533 206,88
Koszty finansowe	6.26	7 665 981,44	7 444 664,24
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		7 375 061,02	20 637 474,45
Podatek dochodowy	6.18	2 307 573,68	7 081 219,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		5 067 487,34	13 556 255,45
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		5 067 487,34	13 556 255,45

B. POZOSTAŁE DOCHODY

	2012-12-31	2011-12-31
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	-	-
Zyski i straty z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji),	-1 393,77	-149 287,18
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczania przepływów pieniężnych (MSSF 7).	-	-
Zyski z przeszacowania (MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe oraz MSR 38 Wartości niematerialne)	-	-
Zyski i straty aktuarialne z tytułu programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze;	-144 076,00	-
Udział w pozostałych dochodach ogółem jednostek stowarzyszonych	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	27 639,00	28 364,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	-117 830,77	-120 923,18
Całkowite dochody ogółem	4 949 656,57	13 435 332,27
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,15	0,40
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,15	0,40
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,15	0,39
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,14	0,40

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały					Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy - opcje menedżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2012r.	3 402 168,40	28 885 218,77	713 603,00	74 419 638,41	59 426 491,02	348 780,88	13 556 255,45	180 752 155,93
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane						13 556 255,45	- 13 556 255,45	-
-podział wyniku zgodnie z uchwałą				9 822 434,25		- 9 822 434,25		-
-podział zysku na wypłatę dywidendy						- 4 082 602,08		- 4 082 602,08
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menedżerskimi			783 025,00					783 025,00
- przeniesienie kapitału - opcje menedżerskie związane z nieobjęciem warrantów			- 136 275,19			136 275,19		-
- suma dochodów całkowitych		- 117 830,77					5 067 487,34	4 949 656,57
31 GRUDNIA 2012r.	3 402 168,40	28 767 388,00	1 360 352,81	84 242 072,66	59 426 491,02	136 275,19	5 067 487,34	182 402 235,42

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały					Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy - opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2011r.	3 392 718,40	122 051,95	300 000,00	54 336 829,62	59 426 491,02	- 185 370,38	24 339 441,25	141 732 161,86
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-			24 339 441,25	- 24 339 441,25	-
-podział wyniku zgodnie z uchwałą				20 082 808,79		- 20 082 808,79		-
-podział zysku na wypłatę dywidendy						- 4 071 262,08		- 4 071 262,08
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menedżerskimi			413 603,00					413 603,00
- wymiana udziałów		28 884 090,00						28 884 090,00
- połączenie ze spółką zależną	9 450,00					348 780,88		358 230,88
- suma dochodów całkowitych	-	- 120 923,18	-				13 556 255,45	13 435 332,27
31 GRUDNIA 2011r.	3 402 168,40	28 885 218,77	713 603,00	74 419 638,41	59 426 491,02	348 780,88	13 556 255,45	180 752 155,93

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	2012-12-31	2011-12-31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	7 375 061,02	20 637 474,45
II. Korekty razem	1 200 014,94	22 514 818,59
1. Amortyzacja	5 425 220,24	5 148 913,51
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 888 309,64	1 257 850,67
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 027 501,29	- 606 751,99
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 1 277 892,85	3 315 066,17
5. Zmiana stanu rezerw	7 788 947,80	10 715 989,82
6. Zmiana stanu zapasów	1 630 916,09	28 673 530,37
7. Zmiana stanu należności	- 3 670 720,23	- 78 927 465,23
8. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	- 337 142,05	62 695 743,31
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	945 958,42	- 5 891 451,55
10. Inne korekty	754 510,63	621 379,86
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-11 198 974,76	- 4 487 986,35
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 575 075,96	43 152 293,04
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 4 310 206,35	- 3 741 812,10
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	220 842,41	346 127,59
Nabycie akcji i udziałów	-	- 19 016 959,80
Odsetki i dywidendy otrzymane	1 752 245,37	2 443 408,13
Pożyczki spłacone/(udzielone)	- 20 177 010,00	- 2 347 744,00
Wpływy z tytułu wykupu obligacji obcych	4 900 000,00	-
Nabycie aktywów finansowych(w tym dopłaty do kapitału, weksle)	- 6 100 000,00	-14 412 220,65
Pozostałe(w tym realizacja forwardów)	- 825 855,44	2 264 822,70
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 24 539 984,01	- 34 464 378,13
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek , kredytów	-	18 444 200,00
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 5 663 928,00	- 2 562 328,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) , obligacji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	22 000 000,00	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 2 396 487,62	- 2 281 830,76
Zapłacone odsetki	- 4 479 545,66	- 2 616 065,53
Wypłacone dywidendy	- 4 082 602,08	- 4 071 262,08
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 377 436,64	6 912 713,63
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	- 10 587 471,41	15 600 628,54
w tym:		
- różnice kursowe	- 255 197,98	97 815,17
Środki pieniężne na początek okresu	39 723 245,60	24 122 617,06
Środki pieniężne na koniec okresu	29 135 774,19	39 723 245,60
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O SPÓŁCE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

W dniu 01.09.2011 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie Sygn. Akt BI.XII Nr-Rej. KRS 008016/11/299 o połączeniu spółki Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmowana) ze spółką UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmująca). Połączenie nastąpiło w drodze przejęcia w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt. 1 ksh tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, z równoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Przejmującej o Akcje Emisji Połączeniowej, które UNIBEP S.A. przyznał wspólnikom Spółki Przejmowanej według stosunku wymiany oraz zasad przyznawania Akcji Emisji Połączeniowej opisanych w Planie Połączenia. W wyniku połączenia wspólnicy Spółki Przejmowanej stali się akcjonariuszami UNIBEP S.A.. Za majątek Spółki Przejmowanej, w której Spółka Przejmująca posiadała 85% udziałów w kapitale zakładowym, Spółka Przejmująca wydała Akcje Emisji Połączeniowej wszystkim wspólnikom Spółki Przejmowanej poza samą Spółką Przejmującą, tj. nie wydała akcji własnych samej sobie za przysługującej jej udziały w Spółce Przejmowanej, a jedynie pozostałym wspólnikom posiadającym 15% udziałów w kapitale zakładowym, co jest zgodne z treścią art. 514 § 1 ksh. W rezultacie połączenia kapitał zakładowy UNIBEP S.A. został podwyższony z kwoty 3 392 718,40 zł (trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemnaście i 40/100) o kwotę 9 450 złotych (słownie: dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych), poprzez emisję 94 500 (słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 złotych (słownie: dziesięć groszy) każda, w celu ich przydziału wspólnikom PRDIM Sp. z o.o., którzy w dniu rejestracji połączenia stali się akcjonariuszami UNIBEP S.A. zgodnie z zasadami przydziału Akcji Emisji Połączeniowej. UNIBEP S.A. podjął stosowne działania mające na celu dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Emisji Połączeniowej do obrotu na rynku podstawowym prowadzonym przez GPW. Na mocy Uchwały Nr 614/2012 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 26 czerwca 2012 roku, 94.500 akcji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł każda zostało dopuszczonych do obrotu giełdowego na rynku podstawowym w dniu 29 czerwca 2012 roku. Organizacyjnie Spółka przejmowana została włączona do oddziału drogowego pod nazwą: Makbud Oddział UNIBEP S.A. w Łomży.

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

Okres prezentacji sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku.

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez UNIBEP S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIBEP S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości

kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

1.3. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z MSSF

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

W 2012 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2012 r.

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

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

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

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe (z 12 maja 2011 r.)	MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” zastąpi MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe” oraz interpretację SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia”. Podstawą konsolidacji w MSSF 10 jest wyłącznie zdolność sprawowania kontroli, niezależnie od charakteru podmiotu inwestycji, co eliminuje metodę ryzyka i korzyści przedstawioną w SKI-12. MSSF 10 określa następujące trzy elementy kontroli: - władzę nad podmiotem inwestycji, - ekspozycję lub prawo do zmiennych zwrotów wypracowanych w wyniku zaangażowania w dany podmiot inwestycji, - zdolność do sprawowania władzy inwestora w celu wpłynięcia na wysokość zwrotów wypracowywanych przez podmiot inwestycji. Tylko po spełnieniu wszystkich trzech elementów kontroli inwestor może uznać, że sprawuje kontrolę nad podmiotem inwestycji. Oceny kontroli dokonuje się na podstawie faktów i okoliczności, a wyciągnięty wniosek podlega weryfikacji, jeżeli wystąpią przesłanki sygnalizujące zmianę w co najmniej jednym z w/w elementów kontroli. MSSF 10 zawiera szczegółowe wytyczne dotyczące zastosowania zasady sprawowania kontroli w różnych sytuacjach, w tym w odniesieniu do relacji agencyjnych i posiadania potencjalnych prawach głosu. W przypadku zmiany faktów lub okoliczności inwestor musi dokonać ponownej oceny swojej zdolności do sprawowania kontroli nad podmiotem inwestycji. MSSF 10 zastępuje fragmenty MSR 27 dotyczące terminów i sposobów sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego przez inwestora oraz eliminuje interpretację SKI-12 w całości.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne (z 12 maja 2011 r.)	MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” zastąpi MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach” i SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników”. MSSF 11 klasyfikuje wspólne ustalenia umowne jako wspólne działania (połączenie aktualnej koncepcji aktywów współkontrolowanych i działalności współkontrolowanej) lub jako wspólne przedsięwzięcia (odpowiedniki aktualnej koncepcji jednostek współkontrolowanych). - Wspólne działanie to wspólna inicjatywa, w ramach której strony współkontrolujące posiadają prawa do aktywów i obowiązki dotyczące zobowiązań wspólnej inicjatywy. - Wspólne przedsięwzięcie to wspólna inicjatywa dająca stronom współkontrolującym prawa do jej aktywów netto. MSSF 11 wymaga rozliczania udziałów we wspólnych przedsięwzięciach tylko metodą praw własności, co eliminuje metodę konsolidacji proporcjonalnej. Wspólne inicjatywy klasyfikuje się jako wspólne działania lub wspólne przedsięwzięcia na podstawie praw i zobowiązań stron umowy. Istnienie oddzielnego podmiotu prawnego nie jest już warunkiem podstawowym klasyfikacji.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.

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

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
Ujawnienia - kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych (zmiana do MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.)	Zmiana do MSSF 7 wymaga ujawnienia informacji o wszystkich rozpoznanych instrumentach finansowych, które są prezentowane per saldo zgodnie z paragrafem 42 MSR 23.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
KIMSF 20: Koszty wydobycia w fazie produkcji metodą odkrywkową	Koszty odkrywkowej działalności wydobywczej będą ujmowane w księgach zgodnie z zasadami MSR 2 Zapasy w taki sposób, że zyski z działalności odkrywkowej będą realizowane w formie sprzedaży wydobytych surowców. Koszty odkrywkowej działalności wydobywczej, które zapewniają korzyści w postaci lepszego dostępu do rudy są rozpoznawane jako długoterminowe aktywo dotyczące odkrywkowej działalności wydobywczej jeżeli następujące kryteria są spełnione: - jest prawdopodobne, że w przyszłości będą płynęły do spółki korzyści ekonomiczne (lepszy dostęp do złoża rudy) związane z prowadzoną działalnością wydobywczą, - jednostka może zidentyfikować składnik rudy, do którego dostęp został ulepszony, - koszty związane z odkrywkową działalnością wydobywczą powiązane z tym składnikiem rudy mogą być wiarygodnie wycenione. Jeżeli nie można wyodrębnić odkrywkowych kosztów działalności wydobywczej od innych kosztów wydobycia zapasu to poniesione koszty wydobycia alokuje się między długoterminowe aktywo dotyczące odkrywkowej działalności wydobywczej oraz zapas na podstawie innych odpowiednich wskaźników produkcyjnych "relevant production measures". Aktywo związane w kosztami wydobycia jest ujmowane w księgach jako zwiększenie albo ulepszenie istniejącego zasobu i zakwalifikowane jako materialne lub niematerialne w zależności od charakteru istniejących aktywów, których część stanowi. Aktywo związane z kosztami wydobycia wycenia się według kosztu, a następnie według kosztu lub wartości przeszacowanej pomniejszone o amortyzację i utratę wartości. Aktywo związane z kosztami wydobycia jest amortyzowane w sposób systematyczny przez oczekiwany okres ekonomicznej użyteczności zidentyfikowanych składników złoża, które staje się bardziej dostępne w wyniku działalności wydobywczej. Metoda amortyzacji naturalnej jest używana jeżeli nie można zidentyfikować innej bardziej odpowiedniej metody.	Nie dotyczy	1 stycznia 2013 r.

Standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
MSSF 9 Instrumenty Finansowe (z 12 listopada 2009 r.) ze zmianami (zmiana do MSSF 7 i MSSF 9 z 16 grudnia 2011 r.)	Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii: - aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub - aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej. Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument kapitałowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2015 r.

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

1.4. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

2.1. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi poniżej z uwzględnieniem zmian Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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

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

PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

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

LEASING

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

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

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

ZAPASY

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

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

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

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Spółce UNIBEP S.A. mogą być np. zapasy dotyczące działalności deweloperskiej, rzeczowe aktywa trwale, wartości niematerialne.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

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

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

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

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

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

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

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

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

POŻYCZKI UDZIELONE

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

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

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

KWOTY NALEŻNE OD ODBIORCÓW I ODBIORCOM Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

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

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA W WALUTACH OBCYCH

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

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

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

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

KAPITAŁY WŁASNE

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

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

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

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

Możliwe jest tworzenie innych kapitałów rezerwowych.

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

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

DOPŁATY DO KAPITAŁU

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

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

Dopłaty do kapitału wyceniane są w wartości nominalnej dokonywanych dopłat.

POŻYCZKI I KREDYTY BANKOWE

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

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

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

REZERWY

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

Rezerwy tworzy się na: naprawy gwarancyjne, na odroczone podatki dochodowe, na odprawy emerytalne i rentowe i inne świadczenia pracownicze, na niezafakturowane usługi podwykonawców, na sprawy sporne oraz inne koszty.

REZERWY NA NAPRAWY GWARANCYJNE

W przypadku usług budowlanych, Spółka jest zobowiązana do udzielenia gwarancji na swoje usługi.

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

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

NIEZAFAKTUROWANE USŁUGI PODWYKONAWCÓW

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

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

Pozostałe rezerwy dotyczące świadczeń pracowniczych to:

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

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

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

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

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

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

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

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

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

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

CZYNNY I BIERNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

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

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

Do przychodów przyszłych okresów Spółki klasyfikują:

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

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

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

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

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

KONTRAKTY BUDOWLANE

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

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

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

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

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

UMOWY O BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

UKOŃCZONE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

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

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

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE

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

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

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

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

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

Spółka UNIBEP S.A. działa w obszarze następujących głównych segmentów operacyjnych:

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

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

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

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁKI

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

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

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

AMORTYZACJA ŚRODKÓW TRWAŁYCH I WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

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

REZERWY NA NAPRAWY GWARANCYJNE, NIEZAFAKTUROWANE USŁUGI PODWYKONAWCÓW

Zostały opisane powyżej, w akapicie Rezerwy.

POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

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

WARTOŚĆ FIRMY

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

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

REZERWY NA SPRAWY SPORNE

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

PŁATNOŚĆ W FORMIE AKCJI

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

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

Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

ROZPOZNAWANIE SPRZEDAŻY NA KONTRAKTACH BUDOWLANYCH

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

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

ROZPOZNAWANIE SPRZEDAŻY W PRZYPADKU UMÓW O BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI

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

3. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EUR

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

Wyszczególnienie	31-12-2012		31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwale	190 164 070,45	46 515 354,06	179 937 628,93	40 739 365,36
Aktywa obrotowe	303 284 120,42	74 185 245,44	300 314 937,41	67 993 782,24
Aktywa razem	493 448 190,87	120 700 599,50	480 252 566,34	108 733 147,60
Kapitał własny	182 402 235,42	44 616 759,31	180 752 155,93	40 923 781,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	311 045 955,45	76 083 840,19	299 500 410,41	67 809 366,60
Pasywa razem	493 448 190,87	120 700 599,50	480 252 566,34	108 733 147,60

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

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

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

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2012 do 31-12-2012		Za okres 01-01-2011 do 31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	788 734 810,43	188 981 888,64	923 535 314,89	223 070 774,83
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 372 824,10	328 930,44	10 646 842,71	2 571 639,02
Koszty sprzedanych produktów i usług	755 417 276,61	180 998 964,11	873 367 810,13	210 953 312,75
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 159 260,90	277 760,42	10 617 496,01	2 564 550,62
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	33 531 097,02	8 034 094,55	50 196 851,46	12 124 550,48
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 929 991,35	2 379 238,87	22 548 931,81	5 446 470,33
Zysk (strata) brutto	7 375 061,02	1 767 074,23	20 637 474,45	4 984 776,80
Zysk (strata) netto	5 067 487,34	1 214 176,57	13 556 255,45	3 274 378,75
Całkowite dochody ogółem	4 949 656,57	1 185 944,17	13 435 332,27	3 245 170,95

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1736 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1401 PLN/EUR.

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

Wyszczególnienie	31-12-2012		31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	8 575 075,96	2 054 599,38	43 152 293,04	10 423 007,42
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-24 539 984,01	-5 879 812,15	-34 464 378,13	-8 324 527,94
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	5 377 436,64	1 288 440,83	6 912 713,63	1 669 697,26
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-10 587 471,41	-2 536 771,95	15 600 628,54	3 768 176,74
F. Środki pieniężne na początek okresu	39 723 245,60	8 993 670,89	24 122 617,06	6 091 108,52
G. Środki pieniężne na koniec okresu	29 135 774,19	7 126 797,66	39 723 245,60	8 993 670,89

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2012 r.-31.12.2012 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1736 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2011 roku, tj. kurs 4,4168 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2012 roku, tj. kurs 4,0882 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2011 r.-31.12.2011 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1401 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2010 roku, tj. kurs 3,9603 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2011 roku, tj. kurs 4,4168 PLN/EUR.

4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Spółka zawiera kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane i wyrażone w walutach obcych.

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

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

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w roku 2013 Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 2.000.000 EUR oraz 120.000.000 NOK (otwarta pozycja długa).

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

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

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

Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań pieniężnych Spółki denominowanych w walutach obcych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

Należności	2012-12-31	2011-12-31
	PLN '000	PLN '000
Waluta w EUR	36 781	44 476
Waluta w NOK	37 063	36 837
Waluta w RUB	23	43
Pozostałe	98	163

Zobowiązania	2012-12-31	2011-12-31
	PLN '000	PLN '000
Waluta w EUR	28 294	31 654
Waluta w NOK	28 062	17 970
Waluta w RUB	1 378	1 832
Pozostałe	374	16

Pochodne instrumenty finansowe

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

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Skutki okresowej wyceny instrumentów pochodnych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

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

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

Ryzyko stóp procentowych

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

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

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

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych i ich wpływ na wynik roku 2013 nie będą miały istotnego wpływu. Zobowiązania z tytułu kredytu w Spółce wynoszą ok. 3,6% sumy bilansowej i w roku 2013 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2012r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy
Kredyty bankowe 30.000.000 PLN	+/- 100 pb	+/- 300.000
Zob. z tyt. leasingu finansowego 4.000.000	+/- 100 pb	+/- 40.000
Środki pieniężna 5.000.000	+/- 50 pb	+/- 25.000

Ryzyko cenowe

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

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

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

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

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

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

Ryzyko kredytowe

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

W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Spółka posiada:

- kredyt wielocelowy w banku PKO BP S.A., dzięki któremu ma dostęp do transakcji finansowych do wysokości 55 mln PLN w okresie do września 2013 roku,
- limit w banku Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 68 mln PLN ważny do września 2014 roku,
- limit w Kredyt Banku S.A. w wysokości 33 mln PLN ważny do września 2014 roku,
- limit zadłużenia w rachunku bieżącym w wysokości 5 mln zł oraz limit na gwarancje wystawiane z tytułu kontraktów na rynku norweskim w banku DnB NORD Polska S.A. w wysokości 35 mln NOK ważny do grudnia 2013 roku,
- dostęp do transakcji finansowych do wysokości 25 mln PLN w banku ING S.A. w okresie do maja 2013 roku.

Spółka nie obawia się utraty dostępności do finansowania, pomimo, iż instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe spółki. W umowach kredytowych znajdują się zapisy mówiące o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych, takie jak: wypłacalność, pokrycia odsetek, kapitalizacji, EBITDA, które są sprawdzane i analizowane. Spółka na bieżąco i z wyprzedzeniem monitoruje powyższe zapisy, aby w przypadku pojawiającej się możliwości „zblżenia się” do progów wymaganych, renegocjować powyższe ograniczenia.

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

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

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

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

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

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

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Spółka utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności (m.in. umowę z PKO BP S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., Kredyt Banku S.A., DnB NORD Polska S.A. o której mowa w punkcie poprzednim).

Spółka stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Spółka wykorzystuje środki własne zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od UNIBEP S.A. (większościowe udziały w spółkach należą do UNIBEP S.A., lub do spółki córki: Unidevelopment Sp. z o.o.), Spółka udziela na jego realizację pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. W roku 2012 wyemitowano obligacje własne o wartości nominalnej 22 mln zł z datą wykupu przypadającą na czerwiec 2013 r.

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

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

Zarządzanie kapitałem

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

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

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	2012-12-31	2011-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	43 716 400,32	30 825 139,75
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	215 967 487,56	217 835 794,85
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28 880 576,21	39 821 060,77
Zadłużenie netto	230 803 311,67	208 839 873,83
Kapitał własny	182 402 235,42	180 752 155,93
Kapitał i zadłużenie netto	413 205 547,09	389 592 029,76
	55,86%	53,60%

5. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

Aktywa finansowe stanowią każdy składnik aktywów mający postać:

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

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

- wynikającym z umowy obowiązkiem:
 - wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce lub
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie niekorzystnych warunkach,

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

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

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

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

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

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

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

- dla terminowych instrumentów pochodnych (forward) w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych

Spółka zawiera transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, w skład których wchodzi przede wszystkim walutowe kontrakty terminowe typu forward, w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut.

Wartość godziwa walutowych kontraktów terminowych jest ustalana w odniesieniu do bieżących kursów terminowych występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Spółka wykorzystuje do ustalenia wartości godziwej tych instrumentów finansowych wyceny dostarczane przez instytucje finansowe, w których zawierane są te kontrakty.

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

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

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

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

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

Wartość bilansowa

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

Stan na dzień 31-12-2012r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę			35 418 664,31		-40 760 241,76	-5 341 577,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			159 551 920,47			159 551 920,47
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę			35 485 439,80			35 485 439,80
Pożyczki udzielone			26 437 523,43			26 437 523,43
Pochodne instrumenty finansowe		166 116,37				166 116,37
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-43 716 400,32	-43 716 400,32
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę					-18 057 534,15	-18 057 534,15
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-156 494 539,25	-156 494 539,25
	-	166 116,37	256 893 548,01	-	-259 028 715,48	-1 969 051,10

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2011r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	5 261 920,59					5 261 920,59
Kaucje z tytułu umów o budowę			26 198 418,15		-52 162 609,98	-25 964 191,83
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			169 816 611,17			169 816 611,17
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę			33 479 751,93			33 479 751,93
Pożyczki udzielone			5 889 822,96			5 889 822,96
Pochodne instrumenty finansowe				-1 630 157,06		-1 630 157,06
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-30 825 139,75	-30 825 139,75
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę					-11 801 713,11	-11 801 713,11
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-151 940 445,85	-151 940 445,85
	5 261 920,59	-	235 384 604,21	-1 630 157,06	-246 729 908,69	-7 713 540,95

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

Za okres od 01-01-2012 do 31-12-2012	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek			1 270 061,70		-3 220 012,47	-1 949 950,77
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych			1 766 704,06		1 647 778,09	3 414 482,15
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących			-2 524 536,01		-178 286,00	-2 702 822,01
Zyski/straty z tytułu wyceny	-29 776,82	1 791 516,76	221 283,70	-39 243,33	-371 254,72	1 572 525,59
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych		21 826,50		-847 681,94		-825 855,44
Ogółem	-29 776,82	1 813 343,26	733 513,45	-886 925,27	-2 121 775,10	-491 620,48

Za okres od 01-01-2011 do 31-12-2011	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek			809 692,36		-1 904 615,90	- 1 094 923,54
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych			-1 689 694,94		- 475 090,40	- 2 164 785,34
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących			- 897 352,18		- 3 840 531,57	- 4 737 883,75
Zyski/straty z tytułu wyceny	429 011,52		639 437,31	- 2 712 439,38	-1 335 101,37	- 2 979 091,92
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych		-		- 914 329,00		- 914 329,00
Ogółem	429 011,52	-	- 1 137 917,45	- 3 636 768,38	- 7 555 339,24	- 11 891 013,55

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

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

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

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

Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez rachunek zysków w roku 2011 w Spółce nie występowały.

Pochodne instrumenty finansowe

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
Walutowe kontrakty terminowe typu	166 116,37	-	-	1 630 157,06
Forward	161 359,70	-	-	1 630 157,06
Opcja	4 756,67	-	-	-

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

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

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

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

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

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

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

6. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
Środki trwałe	56 040 558,57	57 153 181,25
- grunty	2 650 332,54	2 137 038,54
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	26 786 488,03	27 142 734,62
- urządzenia techniczne i maszyny	20 771 225,91	21 481 308,81
- środki transportu	5 189 618,67	5 716 768,47
- inne środki trwałe	642 893,42	675 330,81
Środki trwałe w budowie	1 407 376,23	1 145 586,04
RAZEM	57 447 934,80	58 298 767,29

WYSZCZEGÓLNIENIE	grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2012 r.	2 137 038,54	31 129 395,53	31 712 263,22	11 052 421,99	2 110 844,44	1 145 586,04	79 287 549,76
Zwiększenia(z tytułu)	513 294,00	670 861,43	1 852 242,39	736 894,48	263 409,53	2 820 702,17	6 857 404,00
- zakup			572 818,93	98 609,12	168 348,44	2 820 702,17	3 660 478,66
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	513 294,00	670 861,43	1 279 423,46		95 061,09		2 558 639,98
- leasing				638 285,36			638 285,36
Zmniejszenia	-	6 718,92	794 569,92	232 441,72	102 663,85	2 558 911,98	3 695 306,39
- sprzedaż			512 905,80	232 441,72	67 901,84		813 249,36
- likwidacja i inne		4 293,25	281 664,12	-	34 762,01		320 719,38
-przekazanie na środki trwałe		2 425,67				2 558 639,98	2 561 065,65
- inne						272,00	272,00
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2012 r.	2 650 332,54	31 793 538,04	32 769 935,69	11 556 874,75	2 271 590,12	1 407 376,23	82 449 647,37
UMORZENIE 01.01.2012 r.	-	3 986 660,91	10 124 582,41	5 294 731,52	1 435 513,63	-	20 841 488,47
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	-	1 022 814,77	2 399 284,91	1 251 649,56	294 170,57	-	4 967 919,81
inne leasingi							
- amortyzacja bieżąca		1 022 814,77	2 399 284,91	1 247 082,87	294 170,57		4 963 353,12
- inne umorzenie				4 566,69			4 566,69
Zmniejszenia:		2 425,67	574 375,54	179 125,00	100 987,50	-	856 913,71
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych		2 425,67	574 375,54	122 425,00	100 987,50		800 213,71
- inne leasing				56 700,00			56 700,00
UMORZENIE 31.12.2012r.	-	5 007 050,01	11 949 491,78	6 367 256,08	1 628 696,70	-	24 952 494,57
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2012 r.	2 137 038,54	27 142 734,62	21 587 680,81	5 757 690,47	675 330,81	1 145 586,04	58 446 061,29
odpis aktualizujący na 01.01.2012			106 372,00	40 922,00	-		147 294,00
-zwiększenie							-
-zmniejszenie			57 154,00	40 922,00	-		98 076,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2012			49 218,00	-	-		49 218,00
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2012 r.	2 650 332,54	26 786 488,03	20 771 225,91	5 189 618,67	642 893,42	1 407 376,23	57 447 934,80

WYSZCZEGÓLNIENIE	Grunty	Budynki, lokale i objekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2011 r.	1 678 358,54	27 112 821,54	22 068 374,23	8 870 764,54	1 763 802,68	6 665 834,67	68 159 956,20
Zwiększenia:	458 680,00	4 016 573,99	10 038 052,17	2 530 959,01	393 948,12	1 905 086,43	19 343 299,72
- zakup	458 680,00		634 437,42	448 343,94	304 641,96	1 699 390,09	3 545 493,41
- przyjęcie PRDiM		2 795 290,76	3 736 861,08	1 435 933,32	5 850,00	205 696,34	8 179 631,50
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		1 221 283,23	5 661 915,67		83 456,16		6 966 655,06
- leasing				646 681,75			646 681,75
- inne			4 838,00				4 838,00
Zmniejszenia	-	-	394 163,18	349 301,56	46 906,36	7 425 335,06	8 215 706,16
- sprzedaż			212 627,24	144 893,64	42 406,36		399 927,24
- likwidacja i inne			181 535,94	204 407,92	4 500,00		390 443,86
- przekazanie na środki trwałe						7 425 335,06	7 425 335,06
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2011 r.	2 137 038,54	31 129 395,53	31 712 263,22	11 052 421,99	2 110 844,44	1 145 586,04	79 287 549,76
UMORZENIE 01.01.2011 r.	-	1 947 816,99	5 985 388,17	3 880 721,31	1 031 798,27	-	12 845 724,74
Umorzenie za okres:							
Zwiększenia:	-	2 038 843,92	4 347 351,05	1 710 518,15	439 672,90	-	8 536 386,02
- amortyzacja bieżąca		933 172,54	2 035 480,90	1 100 077,72	434 151,39		4 502 882,55
- amortyzacja bieżąca PRDiM (do dnia przejścia)		39 944,34	131 355,52	37 978,56	384,72		209 663,14
- umorzenie przejście PRDiM (do dnia przejścia)		1 065 727,04	2 180 514,63	572 461,87	5 136,79		3 823 840,33
Zmniejszenia:		-	208 156,81	296 507,94	35 957,54	-	540 622,29
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych			208 156,81	296 507,94	35 957,54		540 622,29
UMORZENIE 31.12.2011r.	-	3 986 660,91	10 124 582,41	5 294 731,52	1 435 513,63	-	20 841 488,47
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2011 r.	1 678 358,54	25 165 004,55	16 082 986,06	4 990 043,23	732 004,41	6 665 834,67	55 314 231,46
odpis aktualizujący na 01.01.2011r.			201 179,00	40 922,00	21 955,00		264 056,00
-zwiększenie							
-zmniejszenie			94 807,00		21 955,00		116 762,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2011 r.			106 372,00	40 922,00	-		147 294,00
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2011 r.	2 137 038,54	27 142 734,62	21 481 308,81	5 716 768,47	675 330,81	1 145 586,04	58 298 767,29

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4 461 312,03	4 283 438,81
- działalność budowlana kubaturowa	635 631,69	695 515,24
- działalność budowlana drogowa	2 262 238,93	2 077 716,43
- działalność developerska	2 583,14	4 951,69
- działalność- lekkie konstrukcje	1 560 858,27	1 505 255,45
Koszty ogólnego zarządu	502 041,09	429 106,88
RAZEM	4 963 353,12	4 712 545,69

W 2012 roku i w okresie porównywalnym nie aktywowano amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2012		31-12-2011	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	3 222 038,92	1 286 041,42	4 407 139,20	3 237 626,00
Środki transportu	6 951 222,58	3 107 296,79	7 589 975,00	4 214 729,17
RAZEM	10 173 261,50	4 393 338,21	11 997 114,20	7 452 355,17

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
Własne	49 926 138,64	49 700 826,08
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	6 114 419,93	7 452 355,17
- umowy leasingu	6 114 419,93	7 452 355,17
RAZEM	56 040 558,57	57 153 181,25

UNIBEP S.A. nie użytkuje środków trwałych na podstawie umów leasingu operacyjnego.

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

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

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

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

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

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

6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
Koszty zakończonych prac rozwojowych	46 986,27	61 044,02
Wartość firmy i znak firmowy	5 966 077,53	6 050 827,53
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	521 317,09	598 736,24
- oprogramowanie komputerowe	388 802,57	466 376,22
- inne wartości niematerialne i prawne licencje	132 514,52	132 360,02
RAZEM	6 534 380,89	6 710 607,79

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
Wartość brutto na początek okresu	8 036 321,24	5 902 331,79
Zwiększenia	136 433,69	2 219 119,57
- zakup	136 433,69	196 318,69
- przyjęcie kontroli nad spółką PRDiM	-	1 954 050,88
- przyjęcie do użytkowania	-	68 750,00
Zmniejszenia	-	85 130,12
- likwidacja	-	85 130,12
Wartość brutto na koniec okresu	8 172 754,93	8 036 321,24
Umorzenie na początek okresu	1 325 713,45	1 123 682,79
Umorzenie za okres	312 660,59	202 030,66
Zwiększenia	312 660,59	287 160,78
- amortyzacja bieżąca	312 660,59	287 160,78
Zmniejszenia:	-	85 130,12
- amortyzacja zlikwidowanych WN	-	85 130,12
Umorzenie na koniec okresu	1 638 374,04	1 325 713,45
Wartość netto na koniec okresu	6 534 380,89	6 710 607,79

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	99 094,25	98 027,94
Koszty ogólnego zarządu	213 566,34	189 132,84
RAZEM	312 660,59	287 160,78

Spółka nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
Własne	6 534 380,89	6 710 607,79
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	-	-
RAZEM	6 534 380,89	6 710 607,79

Na dzień 31 grudnia 2012 oraz 31 grudnia 2011 Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze praworzeczowym i obligacyjnym.

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

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

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

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

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

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

6.3. AKTYWA FINANSOWE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
Stan na początek roku:	84 231 041,06	9 251 546,86
- udziały UNIDEVELOPMENT	55 505 486,00	505 486,00
- udziały Unibep Lwów	24 801,36	24 801,36
- udziały StrojIMP	1 685,10	1 685,10
- udziały GN Invest	-	5 167 069,00
- udziały Galeria Kutno	-	3 500 000,00
- udziały Unex Construction	16 959,80	-
- opcje menadżerskie UNIDEVELOPMENT	138 488,15	52 505,40
- dopłaty do kapitału	28 543 620,65	-
Zwiększenia:	108 715,46	102 646 563,20
- udziały UNIDEVELOPMENT (objęcie udziałów nowej emisji)	-	2 000 000,00
- udziały UNIDEVELOPMENT (wymiana udziałów G81 i GN Invest)	-	53 000 000,00
- zakup udziałów G81	-	19 000 000,00
- zakup udziałów Unex Construction (poprzednio Vizela Inw.Sp z o.o.)	-	16 959,80
- opcje menadżerskie UNIDEVELOPMENT	108 715,46	85 982,75
- dopłaty do kapitału	-	28 543 620,65
Zmniejszenia:	24 801,36	27 667 069,00
- anulowanie umowy zakupu udziałów Galerii Kutno	-	3 500 000,00
- wymiana udziałów G81	-	19 000 000,00
- sprzedaż Unibep Lwów	24 801,36	-
- wymiana udziałów GN Invest	-	5 167 069,00
Stan na koniec okresu:	84 314 955,16	84 231 041,06
- udziały UNIDEVELOPMENT	55 505 486,00	55 505 486,00
- udziały Unibep Lwów	-	24 801,36
- udziały STROJIMP	1 685,10	1 685,10
- udziały Unex Construction	16 959,80	16 959,80
- opcje menadżerskie UNIDEVELOPMENT	247 203,61	138 488,15
- dopłaty do kapitału	28 543 620,65	28 543 620,65

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-12-2012	30-12-2011
Stan na początek okresu:	-	5 151 000,00
- udziały PRDiM	-	5 151 000,00
Zwiększenia:	-	-
- udziały PRDiM (przeniesienie z długoterminowych)	-	-
Zmniejszenia:	-	5 151 000,00
- przejęcie PRDiM	-	5 151 000,00
Stan na koniec okresu:	-	-
- udziały PRDiM	-	-

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2012 r.

LP	Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment	55 505 486,00		55 505 486,00	85,04%	85,04%	pełna
2	Strojimp	1 685,10		1 685,10	95%	95%	pełna
3	Unex Construction	16 959,80		16 959,80	100%	100%	pełna

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	84 088 660,00	3 175 000	83 214 011,53	-2 300 351,53	100 489 215,51	74 070 130,41	26 419 085,10	16 400 555,51	20 033 492,87
2	3 638,93	965,00		-49 310,75	19 863,94	0,00	19 863,94	16 225,01	215 339,76
3	316 252,37	5 000,00		328764,31	23 671 941,67	8 749,28	23 663 192,39	23 355 689,30	65 083 663,25

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2011 r.

LP	Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment	55 505 486,00		55 505 486,00	100%	100%	pełna
2	Unibep Lwów	24 801,36		24 801,36	100%	100%	pełna
3	Strojimp	1 685,10		1 685,10	95%	95%	pełna
4	Unex Construction	16 959,80		16 959,80	100%	100%	pełna

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	80 333 977,53	2 700 000,00	77 147 866,16	486 111,37	87 353 352,69	56 120 508,75	31 232 843,94	7 019 375,16	8 414 229,57
2	35 492,06	24 833,70		1 377,88	38 559,11	430,84	38 128,27	3 066,17	112 474,82
3	52 897,11	965,00		25 690,49	95 812,54	0,00	95 812,54	42 915,43	544 249,04
4	-12 511,94	5 000,00		-17 511,94	20 484,69	0,00	20 484,69	32 996,93	0,00

W związku z realizacją strategii rozwoju Grupy w obszarze deweloperskim przygotowanej przez Zarząd oraz przyjętej przez Radę Nadzorczą UNIBEP S.A w dniu 9.02.2012r. nastąpiło m.in. podwyższenie kapitału Spółki Unidevelopment Sp. z o.o. do kwoty 3 175 000,00 zł a nowe udziały zostały objęte przez Zarząd Unidevelopment Sp. z o.o.. Udział UNIBEP S.A. w tej Spółce od dnia 08.08.2012r. wynosi 85,04%.

W 09.10.2012r. nastąpiła sprzedaż udziałów w spółce zależnej Unibep Lwów.

6.4. INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2012	31-12-2011
Stan na początek roku:	-	-
- należności wekslowe	-	-
Zwiększenia:	1 307 704,00	-
- należności wekslowe	1 307 704,00	-
Zmniejszenia:	-	-
- należności wekslowe	-	-
Stan na koniec okresu:	1 307 704,00	-
- należności wekslowe	1 307 704,00	-

6.5. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2012	31-12-2011
Stan na początek okresu:	-	5 005 124,21
- obligacje UNIDEVELOPMENT	-	5 005 124,21
Zmniejszenia:	-	5 005 124,21
- wycena bilansowa obligacji	-	-
-obligacje UNIDEVELOPMENT (przeniesienie do krótkoterminowych)	-	5 005 124,21
Stan na koniec okresu:	-	-
- obligacje UNIDEVELOPMENT	-	-

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-12-2012	30-12-2011
Stan na początek okresu:	5 261 920,59	307 822,04
-obligacje UNIDEVELOPMENT	5 261 920,59	307 822,04
Zwiększenia:	-	5 005 124,21
-obligacje UNIDEVELOPMENT (przeniesienie z długoterminowych)	-	5 005 124,21
Zmniejszenia:	5 261 920,59	51 025,66
-wycena bilansowa obligacji UNIDEVELOPMENT	31 170,59	51 025,66
- wykup obligacji UNIDEVELOPMENT	5 230 750,00	-
Stan na koniec okresu:	-	5 261 920,59
-obligacje UNIDEVELOPMENT	-	5 261 920,59

6.6. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2012	30-12-2011
Stan na początek roku:	-	-
- instrumenty zabezpieczające - opcja	-	-
- instrumenty zabezpieczające - forward	-	-
Zwiększenia:	166 116,37	-
- instrumenty zabezpieczające - opcja	4 756,67	-
- instrumenty zabezpieczające - forward	161 359,70	-
Zmniejszenia:	-	-
- instrumenty zabezpieczające - opcja	-	-
- instrumenty zabezpieczające - forward	-	-
Stan na koniec okresu:	166 116,37	-
- instrumenty zabezpieczające - opcja	4 756,67	-
- instrumenty zabezpieczające - forward	161 359,70	-

6.7. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2012	31-12-2011
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU	2 984 128,95	2 493 417,95
Zwiększenia:	-	490 711,00
- przejęcie PRDiM	-	490 711,00
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU	2 984 128,95	2 984 128,95
UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU	769 143,68	399 116,69
Umorzenie za okres	149 206,53	370 026,99
Zwiększenia:	149 206,53	370 026,99
- amortyzacja bieżąca	149 206,53	132 849,68
- amortyzacja bieżąca PRDiM	-	16 357,36
- umorzenie przejęcie PRDiM	-	220 819,95
UMORZENIE NA KONIEC ROKU	918 350,21	769 143,68
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU	2 065 778,74	2 214 985,27

6.8. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
Należności z tytułu dostaw i usług	151 072 726,76	158 920 702,90
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 965 375,71	2 525 245,34
Inne należności niefinansowe	2 206 114,00	8 184 751,36
Inne należności finansowe	-	185 911,57
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	10 284 832,74	6 267 651,84
- na zakup środków trwałych	-	2 599,60
- na zakup towarów, materiałów i usług	10 284 832,74	6 265 052,24
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	168 529 049,21	176 084 263,01
Odpisy aktualizujące wartość należności	4 246 648,09	1 842 754,56
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	172 775 697,30	177 927 017,57

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2012	31-12-2011
Stan na początek okresu	1 842 754,56	3 091 183,72
a) zwiększenia (z tytułu)	2 530 900,33	632 132,97
- utworzenia	2 530 900,33	632 132,97
b) zmniejszenia (z tytułu)	127 006,80	1 880 562,13
- spłaty wierzytelności	127 006,80	1 833 368,13
- spisanie wierzytelności nieściągalnych	-	47 194,00
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	4 246 648,09	1 842 754,56

W 2012 i 2011 roku nie tworzone odpisów aktualizujących należności od jednostek podporządkowanych.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
a) do 1 miesiąca	77 510 886,29	95 406 683,13
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	24 373 986,40	19 784 452,45
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 555 308,61	8 076 651,45
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowane (brutto)	48 879 193,55	37 495 670,43
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	155 319 374,85	160 763 457,46
g) odpisy aktualizujące wartość należności	4 246 648,09	1 842 754,56
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	151 072 726,76	158 920 702,90

Na 31 grudnia 2012 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 4 246 648,09 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały zawarte w nocy 6.9. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostki w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
a) do 1 miesiąca	26 487 412,55	13 017 746,01
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 790 340,27	9 513 160,16
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 795 071,60	6 455 233,16
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	8 361 925,32	5 367 793,86
e) powyżej 1 roku	8 444 443,81	3 141 737,24
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	48 879 193,55	37 495 670,43
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności	4 246 648,09	1 842 754,56
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	44 632 545,46	35 652 915,87

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2012		31-12-2011	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	94 562 982,25	x	94 565 912,64
- USD	162,56	503,87	162,56	491,25
- EUR	8 972 870,43	36 781 366,20	10 073 018,60	44 475 733,83
- RUB	229 049,33	23 152,88	400 964,42	42 657,70
- UAH	1 000,00	387,80	-	-
- NOK	66 804 951,58	37 062 933,72	64 903 423,43	36 836 762,48
- BYR	271 286 635,00	97 722,49	404 716 163,44	162 705,11
RAZEM	x	168 529 049,21	x	176 084 263,01

Zaliczki zostały wycenione wg. kursu historycznego.

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

- na dzień bilansowy 31-12-2012r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 11,49% stanu należności na ten dzień.
- na dzień bilansowy 31-12-2011r. należności od dwóch kontrahentów przekraczały 10% należności ogółem, a największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 12,80% stanu należności na ten dzień;

6.9. ODPISY AKTUALIZUJĄCE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2012	31-12-2011
Stan na początek okresu	4 214 600,90	5 295 400,69
- środki trwałe	147 294,00	264 056,00
- zapasy	714 493,00	730 101,63
- należności z tytułu dostaw i usług	1 842 754,56	3 091 183,72
- pożyczki	300 000,00	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34
a) zwiększenia (z tytułu)	2 828 900,33	1 141 066,97
- środki trwałe	-	-
- zapasy	298 000,00	208 934,00
- należności z tytułu dostaw i usług	2 530 900,33	632 132,97
- pożyczki	-	300 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	505 082,80	2 221 866,76
- środki trwałe	98 076,00	116 762,00
- zapasy	-	224 542,63
- należności z tytułu dostaw i usług	127 006,80	1 880 562,13
- pożyczki	280 000,00	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	6 538 418,43	4 214 600,90
- środki trwałe	49 218,00	147 294,00
- zapasy	1 012 493,00	714 493,00
- należności z tytułu dostaw i usług	4 246 648,09	1 842 754,56
- pożyczki	20 000,00	300 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34

6.10. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-12-2012	31-12-2011
Materiały	7 906 976,32	6 825 253,02
Produkty i półprodukty w toku	2 838 926,21	2 714 770,07
Produkty gotowe	5 398 368,71	7 254 447,91
Towary	1 739 435,39	2 422 151,72
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	17 883 706,63	19 216 622,72
Odpisy aktualizujące zapasy	1 012 493,00	714 493,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	16 871 213,63	18 502 129,72

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w nocie 6.9.

Na dzień 31-12-2012 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W roku 2012 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Przewiduje się sprzedaż zapasów w okresie nie przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego.

6.11. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2012		31-12-2011	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	18 020 995,03	x	10 763 887,09
- EUR	1 735 534,67	7 095 212,83	5 064 425,32	22 368 553,75
- USD	7 180,17	22 255,65	155,09	530,00
- RUB	200 126,06	20 352,82	8 673 877,87	920 298,44
- NOK	6 700 883,57	3 720 330,55	10 129 337,74	5 749 412,11
-BYR	3 981 429,00	1 429,33	45 719 865,00	18 379,38
RAZEM	x	28 880 576,21	x	39 821 060,77

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31-12-2012 wynosi 28 880 576,21 zł.

6.12. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:	913 894,00	1 169 719,68
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	744 363,94	867 397,34
- ubezpieczenia pojazdów samochodowych	-	54,00
- certyfikaty	46 300,78	100 280,93
- pozostałe	123 229,28	201 987,41
RAZEM	913 894,00	1 169 719,68

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:

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

b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:

- odsetki i prowizje-emisji obligacji

c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:

- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym

RAZEM

STAN NA DZIEŃ	
31-12-2012	31-12-2011
2 185 532,98	1 781 544,14
229 210,06	121 394,64
736 144,95	530 505,58
42 088,58	113 664,53
32 665,94	55 675,42
766 425,85	-
91 144,46	108 562,75
287 853,14	851 741,22
761 590,41	-
761 590,41	-
1 407 773,62	3 190 107,18
1 407 773,62	3 190 107,18
4 354 897,01	4 971 651,32

6.13. POŻYCZKI UDZIELONE

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2012
Galeria OPOCZNO Sp. z o.o.	21.08.2009	20 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.10.2011	0,00 zł
GN Invest Sp. z o.o.	03.07.2012	3 150 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.03.2013	3 150 000,00 zł
GN Invest Sp. z o.o.	18.05.2010	3 950 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2013	950 904,77 zł
Galeria KUTNO Sp. z o.o.	14.03.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 3M + marża	30.06.2013	365 900,00 zł
Portus Investment Sp. z o.o.	08.11.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2013	1 500 000,00 zł
G 81 Sp. z o.o.	18.10.2011	250 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2013	249 994,67 zł
CEE Developments Sp. z o.o.	30.07.2012	8 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.11.2013	8 097 565,32 zł
Kowalski Marek	15.07.2011	18 720,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.08.2015	11 700,00 zł
Wola House Sp. z o.o.	26.04.2012	2 889 164,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2015	2 889 704,48 zł
Wola House Sp. z o.o.	26.04.2012	1 340 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.08.2015	840 002,98 zł
Unidevelopment Sp. z o.o.	18.01.2012	4 090 750,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2013	1 591 448,89 zł
Unidevelopment Sp. z o.o.	26.04.2012	1 200 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2013	1 200 223,81 zł
Unidevelopment Sp. z o.o.	06.06.2012	1 120 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2013	1 120 278,56 zł
Unidevelopment Sp. z o.o.	26.10.2012	2 545 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.03.2014	1 649 799,95 zł
Unidevelopment Sp. z o.o.	27.08.2012	2.820.000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.01.2013	2.820.000,00 zł

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

6.14. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31.12.2012 r. wynosi 3 402 168,40 zł.

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

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

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

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

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

- emisja akcji Spółki na GPW – 57 113 921,99 zł.
- sprzedaży akcji własnych – 2 312 569,03 zł.

6.14.1. PROGRAM MOTYWACYJNY

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

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

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

Ponadto Rada Nadzorcza podjęła następujące decyzje:

- skierowano Listy przyznające w ramach pierwszej i drugiej transzy Programu Opcji Menadżerskich

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

Rada podjęła też uchwały w sprawach:

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

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

Zarząd skierował do beneficjentów programu listy subskrypcyjne.

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

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

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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2012	31-12-2012- modyfikacja programu	31-12-2011
Model wyceny	symulacja Monte Carlo	symulacja Monte Carlo	symulacja Monte Carlo
Cena wykonania	2,70 zł	2,70 zł	6,40 zł
Cena wejściowa do modelu wyceny	4,43 zł	4,43 zł	7,40 zł
Oczekiwana zmienność kursu na podstawie historycznej zmienności	45,20%	45,20%	39,70%
Stopa procentowa wolna od ryzyka	krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania	krzywa zero kuponowa na Datę Modyfikacji	krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania
Oczekiwane dywidendy	0,13 zł/akcję rocznie	0,13 zł/akcję rocznie	0,13 zł/akcję rocznie
ŚWCR	1,80 zł	1,82 zł	2,49 zł
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	465 350,00	208 959,54	327 620,25

6.14.2. OGRANICZENIA PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

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

6.15. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	2012-12-31	2011-12-31
DŁUGOTERMINOWE	14 339 429,07	22 638 378,71
- zobowiązania z tytułu kredytów	12 496 365,24	19 157 353,43
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 843 063,83	3 481 025,28
KRÓTKOTERMINOWE	29 377 928,85	14 717 875,70
- zobowiązania z tytułu kredytów	5 469 619,12	5 932 310,66
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 928 177,37	2 254 450,38
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	957,60	957,60
- zobowiązania z tytułu kontraktów terminowych	-	1 630 157,06
- zobowiązania z tytułu obligacji	21 979 174,76	-
- zobowiązania z tytułu dopłat do kapitału	-	4 900 000,00
RAZEM	43 717 357,92	37 356 254,41

6.15.1. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2012

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

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2011

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP	4 536 000,00 zł	2 313 537,96 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
Fortis Bank Polska S.A./BNP Paribas Bank Polska S.A	1 709 402,00 zł	915 384,35 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Kredyt Bank S.A./ BZ WBK S.A.	3 547 000,00 zł	1 624 851,57 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1.195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € po wycenie bilansowej 19 875 600,00zł	3 238 448,56 € po wycenie bilansowej 14 303 579,55 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2012

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	14.09.2013	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	11.03.2013	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym)
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2014	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2014	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	8 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	18.06.2013	przelew wierzytelności z kontraktów drogowych, hipoteka kaucyjna do kwoty 2 000 000,00 PLN na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim - KW Nr BI1P/00053292/1 oraz własności budynków i budowli posadowionych na tej nieruchomości wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
DnB NORD S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.12.2013	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	685 552,17 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BNP Paribas Bank Polska S.A	1 709 402,00 zł	205 918,11 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
BZ WBK S.A.	3 547 000,00 zł	554 167,28 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na konterenowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 firmy LINTEC GmbH&Co wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowe 18 396 900,00 zł	984291,74 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 4 023 981,56zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr BI1P/00092594/3 oraz KW nr BI1P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2011

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	14.09.2013	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	8 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	18.06.2011	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Kredyt Bank S.A./ BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	20.09.2012	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.09.2012	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	776 950,93 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
Fortis Bank Polska S.A./BNP Paribas Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	208 960,35 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującym do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Kredyt Bank S.A./ BZ WBK S.A.	3 547 000,00 zł	568 482,20 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowe 19 875 600,00zł	991 196,61 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 4 377 917,18zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
a) powyżej 1 roku do 3 lat	12 410 857,48	11 723 578,36
b) powyżej 3 lat do 5 lat	85 507,76	7 348 173,03
c) powyżej 5 lat	-	85 602,04
RAZEM	12 496 365,24	19 157 353,43

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

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

	31-12-2012		31-12-2011	
	Wartość bilansowe	Niezdyskontowane umowne przepływy pieniężne	Wartość bilansowe	Niezdyskontowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	5 469 619,12	5 541 928,00	5 932 310,66	5 872 328,00
b) powyżej 1 roku do 3 lat	12 410 857,48	12 477 979,13	11 723 578,36	11 802 056,00
c) powyżej 3 lat do 5 lat	85 507,76	85 472,00	7 348 173,03	7 341 401,13
d) powyżej 5 lat	-	-	85 602,04	85 472,00
RAZEM	17 965 984,36	18 105 379,13	25 089 664,09	25 101 257,13

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31.12.2012r.:

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

W okresie sprawozdawczym żadna z umów kredytowych nie została wypowiedziana.

6.15.2. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2011		31-12-2011	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
WYSZCZEGÓLNIENIE				
- poniżej 1 roku	2 046 686,38	1 928 177,37	2 802 500,98	2 254 450,38
- od 1 do 5 lat	1 986 643,53	1 843 063,83	3 471 400,35	3 481 025,28
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4 033 329,91	3 771 241,20	6 273 901,33	5 735 475,66
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-262 088,71		-538 425,67	
Wartość bieżąca	3 771 241,20	3 771 241,20	5 735 475,66	5 735 475,66

6.16. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

a) zwiększenia (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy emerytalne połączenie spółek
- odprawy rentowe
- odprawy rentowe połączenie spółek

b) wykorzystanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

c) rozwiązanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU	656 056,44	263 509,72
- odprawy emerytalne	629 095,44	247 344,43
- odprawy rentowe	26 961,00	16 165,29
a) zwiększenia (z tytułu)	218 192,00	398 090,72
- odprawy emerytalne	198 870,02	90 537,23
- odprawy emerytalne połączenie spółek	-	296 757,78
- odprawy rentowe	19 321,98	7 753,52
- odprawy rentowe połączenie spółek	-	3 042,19
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	205 044,44	5 544,00
- odprawy emerytalne	201 782,46	5 544,00
- odprawy rentowe	3 261,98	-
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	669 204,00	656 056,44
- odprawy emerytalne	626 183,00	629 095,44
- odprawy rentowe	43 021,00	26 961,00

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

a) zwiększenia (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy emerytalne połączenie spółek
- odprawy rentowe
- odprawy rentowe połączenie spółek

b) wykorzystanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

c) rozwiązanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU	114 482,00	34 443,83
- odprawy emerytalne	107 324,00	29 477,40
- odprawy rentowe	7 158,00	4 966,43
a) zwiększenia (z tytułu)	7 251,00	80 038,17
- odprawy emerytalne	-	48 885,11
- odprawy emerytalne połączenie spółek	-	28 961,49
- odprawy rentowe	7 251,00	1 527,75
- odprawy rentowe połączenie spółek	-	663,82
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	106 399,00	-
- odprawy emerytalne	100 399,00	-
- odprawy rentowe	6 000,00	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	15 334,00	114 482,00
- odprawy emerytalne	6 925,00	107 324,00
- odprawy rentowe	8 409,00	7 158,00

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2011-2012:

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

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

Nazwa świadczenia	Rezerwa krótkoterminowa	Rezerwa długoterminowa	Razem
odprawa emerytalna	6 247	740 658	746 905
odprawa rentowa	9 568	48 068	57 636
Razem	15 815	788 726	804 541

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 2013-12-31 ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy,

w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

Zgodnie z MSR 19 wysokość rezerwy na powyższą datę powinna uwzględniać każdą istotną zmianę w założeniach, która wystąpi w międzyczasie, w szczególności istotne zmiany struktury populacji pracowników, stopy dyskonta i faktycznego wzrostu wynagrodzeń.

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

Analiza wrażliwości rezerw

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

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

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	niewykorzystane urlopy	Razem
Wyjściowe kwoty rezerw	633 108	51 430	2 102 272	2 786 810
Współczynnik rotacji +1.0%	605 887	49 236	2 102 272	2 757 395
Współczynnik rotacji -1.0%	663 596	53 870	2 102 272	2 819 738
Prawdopodobieństwo inwalidztwa +0.5‰	629 198	61 638	2 102 272	2 793 108
Prawdopodobieństwo inwalidztwa -0.5‰	637 073	41 338	2 102 272	2 780 683
Techniczna stopa dyskontowa +1.0%	566 369	48 348	2 102 272	2 716 989
Techniczna stopa dyskontowa -1.0%	712 876	54 994	2 102 272	2 870 142
Wzrosty podstaw:				
wynagrodzenie minimalne +1.0%	700 778	54 405	2 102 272	2 857 455
wynagrodzenie minimalne -1.0%	577 316	48 900	2 102 272	2 728 488
wynagrodzenie w Firmie +1.0%	645 516	52 041	2 102 272	2 799 829
wynagrodzenie w Firmie -1.0%	623 855	50 949	2 102 272	2 777 076

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU

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

a) zwiększenia (z tytułu)

- świadczenia pracownicze
- świadczenia pracownicze połączenie Spółek
- naprawy gwarancyjne
- rezerwa na podwykonawców
- rezerwa na podwykonawców połączenie Spółek
- rezerwa na zobowiązania
- koszty pozostałe

b) wykorzystanie (z tytułu)

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

c) rozwiązanie (z tytułu)

- świadczenia pracownicze

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU

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

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
	31 712 979,88	20 880 621,83
- świadczenia pracownicze	4 876 902,62	6 449 858,03
- naprawy gwarancyjne	9 647 216,66	8 186 635,49
- rezerwa na podwykonawców	11 358 390,83	4 219 924,66
- rezerwa na zobowiązania	5 537 469,77	1 935 203,65
- koszty pozostałe	293 000,00	89 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	104 948 026,83	100 463 201,37
- świadczenia pracownicze	8 437 582,97	6 593 554,21
- świadczenia pracownicze połączenie Spółek	-	189 286,47
- naprawy gwarancyjne	3 953 950,38	3 651 936,75
- rezerwa na podwykonawców	91 365 348,62	83 194 563,18
- rezerwa na podwykonawców połączenie Spółek	-	1 678 791,00
- rezerwa na zobowiązania	568 374,00	4 757 069,76
- koszty pozostałe	622 770,86	398 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	97 189 515,59	89 630 843,32
- świadczenia pracownicze	8 067 161,58	8 355 796,09
- naprawy gwarancyjne	2 503 117,09	2 191 355,58
- rezerwa na podwykonawców	80 937 591,88	77 734 888,01
- rezerwa na zobowiązania	4 937 469,76	1 154 803,64
- koszty pozostałe	744 175,28	194 000,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
- świadczenia pracownicze	-	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	39 471 491,12	31 712 979,88
- świadczenia pracownicze	5 247 324,01	4 876 902,62
- naprawy gwarancyjne	11 098 049,95	9 647 216,66
- rezerwa na podwykonawców	21 786 147,57	11 358 390,83
- rezerwa na zobowiązania	1 168 374,01	5 537 469,77
- koszty pozostałe	171 595,58	293 000,00

6.17. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
- z tytułu dostaw i usług	120 806 298,50	128 731 773,64
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	9 169 710,14	4 065 132,35
- z tytułu wynagrodzeń	1 268 163,13	1 360 366,24
- zaliczki otrzymane na dostawy	24 005 507,29	13 869 431,45
- inne, w tym:	1 244 860,19	3 913 742,17
niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	-	3 436 973,99
RAZEM	156 494 539,25	151 940 445,85

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
a) do 1 miesiąca	63 373 982,52	85 708 174,59
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	36 653 381,08	18 930 979,57
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	678 045,37	631 699,34
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 972,50	4 886,54
e) powyżej 1 roku	5 671,25	-
f) zobowiązania przeterminowane	20 091 245,78	23 456 033,60
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	120 806 298,50	128 731 773,64

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
a) do 1 miesiąca	18 149 832,29	22 022 546,43
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	113 857,75	1 029 469,87
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	289 602,94	44 721,10
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 301 273,56	61 689,04
e) powyżej 1 roku	236 679,24	297 607,16
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	20 091 245,78	23 456 033,60

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	2012-12-31		2011-12-31	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	98 387 446,04	x	100 468 082,21
- USD	7 125,00	22 084,65	269,49	877,06
- RUB	13 545 081,91	1 377 534,82	17 911 238,58	1 831 948,67
- EUR	6 904 560,11	28 293 532,29	7 080 834,62	31 654 287,41
- UAH	54,85	20,98	54,85	32,24
- NOK	50 536 457,26	28 062 166,41	30 569 821,23	17 969 839,79
- SEK	-	-	2 170,14	975,64
- BYR	979 816 342,30	351 754,06	35 827 894,00	14 402,83
RAZEM	x	156 494 539,25	x	151 940 445,85

Zaliczki zostały wycenione wg. kursu historycznego.

6.18. BIEŻĄCY I ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODRO CZONEGO	31-12-2011	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2012
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	9 647 216,66	1 450 833,29		11 098 049,95
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	6 600 797,64	192 006,88		6 792 804,52
Rezerwa na koszty podwykonawców	11 358 390,83	10 427 756,74		21 786 147,57
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	11 097 326,54	6 951 992,51		18 049 319,05
Kontrakty - rezerwa na straty	704 386,57		696 171,47	8 215,10
Produkcja niezakończona podatkowo	26 287 287,96		5 691 796,71	20 595 491,25
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	3 440 044,18		2 963 155,40	476 888,78
Nieopłacone odsetki	24 296,20		23 117,28	1 178,92
Należności dyskonto	2 611 848,57		314 003,50	2 297 845,07
Zapas deweloperski	288 489,77		288 489,77	-
Odpis na zapasy	714 493,00	1 595 775,17		2 310 268,17
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	525 023,05		53 263,51	471 759,54
Odpis na majątku trwałym	147 294,00		98 076,00	49 218,00
Środki trwale amortyzacja ,Wartość netto zlikwidowanego środka trwałego	355 462,63		355 462,63	-
Wycena instrumentów zabezpieczających	1 630 157,06		1 630 157,06	-
Koszty nabycia udziałów	157 029,00			157 029,00
Wycena kredytów i pożyczek	58 613,27		57 008,78	1 604,49
Inne koszty	293 000,00		121 404,42	171 595,58
Suma ujemnych różnic przejściowych	75 941 156,93	20 618 364,59	12 292 106,53	84 267 414,99
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	14 428 819,00	3 917 489,00	2 335 499,00	16 010 809,00
	-	144 076,00	-	144 076,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji				
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	-	27 374,00	-	27 374,00
DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODRO CZONEGO	31-12-2011	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2012
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	33 479 751,93	1 960 176,48		35 439 928,41
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	2 146 393,10	1 125 173,70		3 271 566,80
Dyskonto zobowiązań	5 550 634,10		460 501,39	5 090 132,71
Kary naliczone a nie otrzymane	539 788,96		169 155,27	370 633,69
Odsetki nieotrzymane	1 108 644,28	22 657,65		1 131 301,93
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	1 170 622,43		539 962,52	630 659,91
Aport Makbud/Artbud	4 682 465,29		4 682 465,29	-
Wycena obligacji	360 526,42		339 701,18	20 825,24
Wycena kredytów i pożyczek	99 556,42	141 452,27		241 008,69
Wycena instrumentów zabezpieczających	-	161 359,70		161 359,70
Finansowanie zewnętrzne	115 836,39		54 323,71	61 512,68
Odszkodowanie naliczone nie otrzymane	648 108,31		648 108,31	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 726 978,48	3 845 058,13		6 572 036,61
Wycena obligacji z kapitałem aktualizacji	1 394,16		1 394,16	-
Suma dodatnich różnic przejściowych	52 630 700,27	7 255 877,93	6 895 611,83	52 990 966,37
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	9 999 832,00	1 378 617,00	1 310 167,00	10 068 282,00

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

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO	31-12-2010	BO PRDiM 31-12-2010	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2011
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	8 186 635,49		1 460 581,17		9 647 216,66
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	7 415 167,29	675 223,86		1 489 593,51	6 600 797,64
Rezerwa na koszty podwykonawców	4 219 924,66	15 293,05	7 123 173,12		11 358 390,83
Kontrakty długoterminowe (zmniejszenie przychodów "-")	13 160 478,36			2 063 151,82	11 097 326,54
Kontrakty długoterminowe - rezerwa na straty	2 566 522,14			1 862 135,57	704 386,57
Podatkowa produkcja w toku	16 140 966,16	32 989,84	10 113 331,96		26 287 287,96
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	688 749,16		2 751 295,02		3 440 044,18
Nieopłacone odsetki	83 139,79	614,90		59 458,49	24 296,20
Dyskonto należności	1 526 928,58	2 165,33	1 082 754,66		2 611 848,57
Zapasy deweloperski	-		288 489,77		288 489,77
Odpis na zapasy	730 101,63	87 646,58		103 255,21	714 493,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	544 827,03			19 803,98	525 023,05
Odpis na majątku trwałym	264 056,00			116 762,00	147 294,00
Różnica między wartością podatkową a bilansową środków trwałych	340 422,18		24 984,48	9 944,03	355 462,63
Wycena instrumentów zabezpieczających	-		1 630 157,06		1 630 157,06
Koszty nabycia udziałów	-		157 029,00		157 029,00
Wycena kredytów i pożyczek	-		58 613,27		58 613,27
Inne koszty	89 000,00	186 804,46	17 195,54		293 000,00
Suma ujemnych różnic przejściowych	55 956 918,47	1 000 738,02	24 707 605,05	5 724 104,61	75 941 156,93
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	10 631 815,00	190 140,00	4 694 444,00	1 087 580,00	14 428 819,00

DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO	31-12-2010	BO PRDiM 31-12-2010	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2011
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	18 447 777,77	36 979,01	14 994 995,15		33 479 751,93
Leasing	1 125 042,92	-	1 021 350,18		2 146 393,10
Dyskonto zobowiązań	2 936 615,09	2 162,46	2 611 856,55		5 550 634,10
Kary naliczone nieotrzymane	158 354,46	-	381 434,50		539 788,96
Odsetki nieotrzymane	-	5 860,91	1 102 783,37		1 108 644,28
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	356 237,91		814 384,52		1 170 622,43
Zapasy deweloperski	81 109,00			81 109,00	-
Aport	5 177 063,16			494 597,87	4 682 465,29
Wycena obligacji	262 264,90		98 261,52		360 526,42
Wycena kredytów i pożyczek	-		99 556,42		99 556,42
Wycena instrumentów zabezpieczających	1 082 282,32			1 082 282,32	-
Finansowanie zewnętrzne	200 267,77			84 431,38	115 836,39
Odszkodowanie naliczone nieotrzymane	-		648 108,31		648 108,31
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	-	2 475 978,71	606 482,21	355 482,44	2 726 978,48
Wycena obligacji z kapitałem aktualizacji	150 681,34	-	-	149 287,18	1 394,16
Suma dodatnich różnic przejściowych	29 977 696,64	2 520 981,09	22 379 212,73	2 247 190,19	52 630 700,27
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	5 695 761,00	478 986,00	4 252 050,00	426 966,00	9 999 832,00

W związku z połączeniem jednostki dominującej z jednostką zależną PRDiM w 2011 roku w księgach ujęto kwotę aktywa z tytułu podatku odroczonego 190 140,00 zł i rezerwy z tytułu podatku odroczonego 478 986,00 zł według stanu na 31-12-2010. Powyższe kwoty nie miały wpływu na podatek odroczonego ujęty w RZiS za 2011 rok.

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-31-12.2012	01.01-31-12.2011
Bieżący podatek dochodowy	3 820 848,68	6 834 635,00
Dotyczący roku obrotowego	3 979 173,48	6 835 857,00
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-158 324,80	-1 222,00
Odroczony podatek dochodowy	-1 513 275,00	246 584,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-1 513 275,00	246 584,00
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	-	-
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	2 307 573,68	7 081 219,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01-31-12.2012	01.01-31-12.2011
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego	-	-
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-27 639,00	-28 364,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-
Podatek od niezrealizowanego zysku/(straty) z tytułu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-265,00	-28 364,00
Podatek od rozliczonych w ciągu roku instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	-	-
Zyski i starty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	-27 374,00	-
Podatek dochodowy netto od dostępnych do sprzedaży akt. finanse. sprzedanych w ciągu roku obrotowego	-	-
Korzyść podatkowa wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	27 639,00	28 364,00

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

6.19. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

6.19.1. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2012	31-12-2011
Planowane przychody z bieżących projektów	1 750 743 025,30	1 792 453 842,06
Planowane koszty z bieżących projektów	1 659 889 050,05	1 695 042 630,32
Planowana marża na bieżących projektach	90 853 975,25	97 411 211,74
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	731 080 126,07	828 962 496,50
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	698 329 157,10	786 872 213,94
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	32 750 968,97	42 090 282,56
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	58 103 006,28	55 320 929,18
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	63,95%	56,79%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	713 644 005,32	806 580 071,11
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	35 485 439,80	33 479 751,93
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	18 057 534,15	11 801 713,11
- w tym dotyczące planowanej straty	8 215,10	704 386,57
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.19.2)	24 005 507,29	13 869 431,45

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

6.19.2. ZALICZKI OTRZYMANE

	31-12-2012	31-12-2011
Zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.19.1)	24 005 507,29	13 869 431,45
Wpłaty na lokale w projektach deweloperskich (nota 6.21)	372 841,82	863 563,63
Ogółem	24 378 349,11	14 732 995,08

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

6.20. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2012	31-12-2011
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	16 154 712,45	12 617 354,40
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	19 263 951,86	13 581 063,75
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	35 418 664,31	26 198 418,15
Odpis aktualizacyjny należności	1 210 059,34	1 210 059,34
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	36 628 723,65	27 408 477,49
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	24 145 649,10	23 954 441,11
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	16 614 592,66	28 208 168,87
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	40 760 241,76	52 162 609,98

STAN Dyskonta

	31-12-2012	31-12-2011
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 297 845,07	2 611 848,57
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	5 090 132,71	5 550 634,10

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

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu (należności 3,62%, zobowiązania w PLN 6,39% i w walucie 1,95%) i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczonej od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2012	31-12-2011
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 471 492,48	-1 722 191,97
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 993 830,02	3 985 036,08
Ogółem korekta marży brutto	522 337,54	2 262 844,11
Korekta przychodów finansowych	1 783 330,65	639 437,31
Korekta kosztów finansowych	2 452 166,08	1 373 338,43
Podatek odroczonej rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	87 494,00	-496 252,00
Podatek odroczonej rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	-59 660,00	205 723,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	-118 663,89	1 238 413,99

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

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

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

	2012-12-31	2011-12-31
- do1 miesiąca	6 640,04	114 568,80
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	-	157 040,42
- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	163 760,01	923 242,97
- powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	66 051,29
- powyżej 1 roku	163 947,07	294 784,77
Ogółem przeterminowane z tytułu umów o budowę	334 347,12	1 555 688,25

6.21. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	557 607,19	754 761,80
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	55 784,00	206 964,92
- prawo wieczystego użytkowania	501 823,19	547 796,88
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	579 191,66	1 070 249,03
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	151 180,92	151 516,24
- prawo wieczystego użytkowania	55 168,92	55 169,16
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	372 841,82	863 563,63

6.22. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2012

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	623 866 976,35	83 133 132,40	3 145 836,00	79 996 042,78	- 34 353,00	790 107 634,53
sprzedaż zewnętrzna	623 866 976,35	83 133 132,40	3 145 836,00	79 961 689,78	-	790 107 634,53
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	-	-	34 353,00	- 34 353,00	-
Koszt sprzedaży	594 415 612,26	81 821 319,71	2 312 607,04	78 079 105,82	- 52 107,32	756 576 537,51
Zysk brutto ze sprzedaży	29 451 364,09	1 311 812,69	833 228,96	1 916 936,96	17 754,32	33 531 097,02
% zysku brutto ze sprzedaży	4,72%	1,58%	26,49%	2,40%	-51,68%	4,24%
Koszty sprzedaży			x			2 603 692,03
Koszty zarządu			x			24 085 038,85
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			3 087 625,21
Zysk z działalności operacyjnej			x			9 929 991,35
Przychody finansowe			x			5 111 051,11
w tym przychody odsetkowe	1 396 447,03	294,60		- 46 419,46		1 350 322,17
Koszty finansowe						7 665 981,44
w tym koszty odsetkowe	2 316 965,00	1 024 853,64	6 080,36	28 577,56		3 376 476,56
Zysk przed opodatkowaniem			x			7 375 061,02
Podatek dochodowy			x			2 307 573,68
Zysk netto			x			5 067 487,34

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	188 953 065,81	54 810 144,52	8 783 854,85	80 928 205,62	333 475 270,80
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	159 972 920,07
Razem aktywa	188 953 065,81	54 810 144,52	8 783 854,85	80 928 205,62	493 448 190,87
Kapitał własny	-	-	-	-	182 402 235,42
Zobowiązania	188 857 822,46	20 392 015,49	1 989 705,08	48 887 352,35	260 126 895,38
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	50 919 060,07
Razem pasywa	188 857 822,46	20 392 015,49	1 989 705,08	48 887 352,35	493 448 190,87
Amortyzacja	1 160 758,51	2 562 610,40	2 583,14	1 699 268,19	5 425 220,24

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2011

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	751 431 264,87	57 940 405,20	30 048 535,16	98 647 255,46	- 3 885 303,09	934 182 157,60
sprzedaż zewnętrzna	751 431 264,87	57 940 405,20	30 048 535,16	94 761 952,37	-	934 182 157,60
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	-	-	3 885 303,09	- 3 885 303,09	-
Koszt sprzedaży	711 518 598,06	60 213 819,23	24 520 625,88	91 103 445,16	- 3 371 182,19	883 985 306,14
Zysk brutto ze sprzedaży	39 912 666,81	- 2 273 414,03	5 527 909,28	7 543 810,30	- 514 120,90	50 196 851,46
% zysku brutto ze sprzedaży	5,31%	-3,92%	18,40%	7,65%	13,23%	5,37%
Koszty sprzedaży			x			3 403 998,74
Koszty zarządu						21 215 824,14
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			- 3 028 096,77
Zysk z działalności operacyjnej			x			22 548 931,81
Przychody finansowe			x			5 533 206,88
w tym przychody odsetkowe	1 369 477,36	13 547,51	191,68	104 040,15	-	1 487 256,70
Koszty finansowe						7 444 664,24
w tym koszty odsetkowe	1 389 928,56	510 092,31	47 203,25	30 061,92	-	1 977 286,04
Zysk przed opodatkowaniem			x			20 637 474,45
Podatek dochodowy			x			7 081 219,00
Zysk netto			x			13 556 255,45

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	180 059 900,68	58 224 429,60	10 099 337,56	73 061 564,21	321 445 232,05
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-		-		158 807 334,29
Razem aktywa	180 059 900,68	58 224 429,60	10 099 337,56	73 061 564,21	480 252 566,34
Kapitał własny	-				180 752 155,93
Zobowiązania	215 714 675,27	20 205 421,56	5 440 130,53	36 034 439,39	277 394 666,75
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	22 105 743,66
Razem pasywa	215 714 675,27	20 205 421,56	5 440 130,53	36 034 439,39	480 252 566,34
Amortyzacja	1 144 950,66	2 361 898,08	5 184,98	1 636 879,79	5 148 913,51

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

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	okres zakończony	okres zakończony	stan na dzień	stan na dzień
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
KRAJ	581 949 839,46	611 192 233,02	42 606 230,94	41 360 074,94
EKSPORT	208 157 795,07	322 989 924,58	23 441 863,49	25 864 285,41
w tym Norwegia	77 277 324,94	88 528 598,85	22 970 907,24	25 264 128,07
w tym Rosja	76 716 843,41	215 537 353,80	97 955,06	301 275,81
Razem	790 107 634,53	934 182 157,60	66 048 094,43	67 224 360,35

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

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

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

6.23. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

a) kraj

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

b) eksport

- sprzedaż usług budowlanych

Przychody netto ze sprzedaży produktów razem

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
a) kraj	587 772 976,76	606 213 442,59
- sprzedaż usług budowlanych	584 607 597,24	585 541 783,13
- sprzedaż deweloperska	2 463 286,67	20 311 051,87
- sprzedaż usług pozostałych	702 092,85	360 607,59
- sprzedaż wyrobów	-	333 025,50
b) eksport	200 961 833,67	316 988 846,80
- sprzedaż usług budowlanych	200 961 833,67	316 988 846,80
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	788 734 810,43	923 535 314,89

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

- sprzedaż towarów
- sprzedaż materiałów

Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
- sprzedaż towarów	682 549,33	9 729 983,29
- sprzedaż materiałów	690 274,77	916 859,42
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	1 372 824,10	10 646 842,71

6.24. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
a) amortyzacja	5 425 220,24	5 148 913,51
b) zużycie materiałów i energii	237 475 082,85	207 141 603,07
c) usługi obce	516 907 627,95	640 593 018,08
d) podatki i opłaty	1 794 942,58	2 391 857,04
e) wynagrodzenia	56 889 006,11	51 127 284,64
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	11 138 461,88	9 517 264,02
g) pozostałe koszty rodzajowe	9 518 502,90	9 885 907,96
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	839 148 844,51	925 805 848,32
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	12 174 291,21	30 711 435,19
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	- 69 217 128,23	- 58 529 650,50
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	- 2 603 692,03	- 3 403 998,74
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 24 085 038,85	- 21 215 824,14
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	755 417 276,61	873 7 810,13

6.25. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	26 714,58	166 692,58
b) dotacje	151 516,24	163 084,41
c) pozostałe, w tym:	7 746 510,51	3 961 479,54
- rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	5 361 798,26	1 224 045,49
- odpisane zobowiązania	710 495,43	4 393,99
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	45 973,93	55 169,16
- kary i odszkodowania	1 254 310,07	1 802 267,96
- uzyskane koszty sądowe	98 295,81	124 157,66
- inne	275 637,01	751 445,28
RAZEM	7 924 741,33	4 291 256,53

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	2 862 754,41	1 112 674,23
- odpisy aktualizujące należności	2 564 754,41	612 674,23
- odpis aktualizujący zapasy	298 000,00	200 000,00
- odpis aktualizujący pożyczki	-	300 000,00
c) pozostałe, w tym:	1 974 361,71	6 206 679,07
- spisane należności	18 105,68	14 578,06
- rezerwa na zobowiązania	568 374,00	4 757 069,76
- przekazane darowizny	101 296,55	68 523,51
- koszty sądowe i procesowe, wyroki sądowe	172 615,69	482 990,61
- kary	257 050,70	329 704,37
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	608 762,97	299 859,70
- inne	248 156,12	253 953,06
RAZEM	4 837 116,12	7 319 353,30

6.26. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
a) z tytułu odsetek w tym:	3 133 652,82	4 090 122,99
- odsetki od udzielonych pożyczek	1 222 114,20	995 603,93
- odsetki od lokat	80 260,47	109 037,63
- dyskonto kaucji	1 783 330,65	639 437,31
- wycena kredytów i pożyczek	-	38 435,14
- wycena obligacji	-	429 011,52
- odsetki od kontrahentów	- 59 756,50	1 745 714,29
- pozostałe	-	132 883,17
- odsetki wekslowe	107 704,00	-
b) inne przychody finansowe	1 977 398,29	1 443 083,89
RAZEM	5 111 051,11	5 533 206,88

Inne przychody finansowe

	31-12-2012	31-12-2011
a) dodatnie różnice kursowe	0,00	1 201 248,14
b) pozostałe, w tym:	1 977 398,29	241 835,75
- kontrakty terminowe wycena	131 582,88	-
- kontrakty terminowe realizacja	21 826,50	-
- kontrakty terminowe odwrócenie	1 630 157,06	-
- prowizje z tytułu operacji finansowych	193 831,85	-
- pozostałe	-	241 835,75
Inne koszty finansowe razem:	1 977 398,29	1 443 083,89

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2012	31-12-2011
a) z tytułu odsetek w tym:	5 609 356,35	3 505 821,95
- odsetki od kredytów i pożyczek i obligacji	2 674 669,05	1 503 818,55
- dyskonto kaucji	2 452 166,08	1 373 338,43
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	- 219 286,29	198,08
- odsetki od leasingu	545 343,42	582 936,56
- pozostałe	156 464,09	45 530,33
b) inne koszty finansowe	2 056 625,09	3 938 842,29
RAZEM	7 665 981,44	7 444 664,24

Inne koszty finansowe

	31-12-2012	31-12-2011
a) ujemne różnice kursowe	823 732,23	-
b) pozostałe, w tym:	1 232 892,86	3 938 842,29
- z tytułu prowizji	272 525,37	303 441,04
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	12 698,28	-
- wycena kontraktów	39 243,33	2 712 439,38
- realizacja kontraktów	847 681,94	914 629,00
- strata ze zbycia finansowych aktywów trwałych	24 413,56	-
- pozostałe	36 330,38	8 332,87
Inne koszty finansowe razem:	2 056 625,09	3 938 842,29

6.27. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

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

6.28. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE

	31-12-2012	31-12-2011
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:		
- grunty	4 173 772,66	3 545 493,41
- urządzenia techniczne i maszyny	513 294,00	458 680,00
- środki transportu	572 818,93	634 437,42
- inne środki trwałe	98 609,12	448 343,94
- środki trwałe w budowie	168 348,44	304 641,96
Wartości niematerialne i prawne	2 820 702,17	1 699 390,09
	136 433,69	196 318,69
RAZEM	4 310 206,35	3 741 812,10

6.29. DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANE

W 2012 i 2011 roku działalność zaniechana nie występuje.

6.30. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	01.01.-31.12.2012	01.01.-31.12.2011
Amortyzacja:	5 425 220,24	5 148 913,51
amortyzacja wartości niematerialnych	312 660,59	287 160,78
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	4 963 353,12	4 712 545,69
amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntów	149 206,53	149 207,04
Zyski(straty) z tytułu różnic kursowych	-888 309,64	1 257 850,67
różnice kursowe z tytułu wyceny środków pieniężnych, kredytów i leasingów	281 847,98	1 324 818,67
różnice kursowe z tytułu odwrócenia wyceny z lat poprzednich	-1 242 957,62	-151 168,00
różnice kursowe zrealizowane dotyczące spłaty finansowych zobowiązań walutowych	72 800,00	84 200,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	2 027 501,19	-606 751,99
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli-ogółem	-1 066 870,69	-809 692,36
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli-uwzględnione w wynikach lat poprzednich	185 911,57	-
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu-ogółem	2 694 564,20	1 483 923,40
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu-uwzględnione w wynikach lat poprzednich	-19 895,15	-
prowinzje od kredytów, obligacji, gwarancji	321 554,03	303 441,04
prowinzje otrzymane	-193 831,85	-245 608,11
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-160 792,83	-1 061 130,02
odsetki otrzymane pozostałe-uwzględnione w wynikach lat poprzednich	59 544,19	-
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-204,27	-922 732,71
wycena kredytów	-107 906,58	-22 038,95
wycena obligacji własnych	-20 825,24	-
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek, weksli	-446 502,54	-185 911,57
odsetki naliczone od zaciągniętych kredytów, pożyczek	-	19 895,15
odsetki pozostałe do zapłacenia	80 948,84	4 401,05
odsetki pozostałe zapłacone-ogółem	156 493,60	41 129,28
odsetki pozostałe zapłacone-uwzględnione w wynikach lat poprzednich	-29,51	-
odsetki od leasingu zapłacone	545 343,42	582 936,56
odsetki zapłacone w aktywowanym majątku trwałym	-	204 635,25
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-1 277 892,85	3 315 066,17
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-220 842,41	-346 127,59
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	283 419,84	296 097,01
aktualizacja wartości aktywów trwałych	-98 076,00	-116 762,00
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	24 801,36	-
aktualizacja wartości krótkoterminowych aktywów finansowych	-280 000,00	300 000,00
wycena pożyczek	-90 554,47	-16 198,11
wycena obligacji obcych	29 776,82	-429 011,52
kontrakty terminowe-wycena	-1 752 273,43	2 712 439,38
kontrakty terminowe-realizacja	825 855,44	914 629,00
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	7 788 947,80	10 715 989,82
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	7 388 089,85	12 405 313,46
bilansowa zmiana stanu rezerw na świadczenia pracownicze	284 420,95	-1 100 370,52
wartość rezerw przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	-617 318,12
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	116 437,00	28 365,00
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	1 630 916,09	28 673 530,37
bilansowa zmiana stanu zapasów	1 630 916,09	28 167 571,37
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	505 959,00
Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-3 670 720,23	-78 927 465,23
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-133 362,18	-73 083 718,45
zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	-3 537 358,05	-6 199 303,46
stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	355 556,68
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:	-337 142,05	62 695 743,31
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-783 661,77	54 744 153,43
zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu	191 207,99	10 348 275,51
inne korekty	255 311,73	-
stan zobowiązań operacyjnych przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	-2 396 685,63
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	945 958,42	-5 891 451,55
Wynikająca z bilansu zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	872 579,99	-1 704 829,92
Wynikająca z bilansu zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	-688 211,98	-3 925 668,27
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	761 590,41	-
Stan rozliczeń międzyokresowych przejęty w wyniku objęcia kontroli	-	-260 953,36
Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	754 510,63	621 379,86
koszt programu motywacyjnego	674 309,54	327 620,25
inne korekty	80 201,09	293 759,61
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-11 198 974,76	-4 487 986,35

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2012 r.:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
Środki pieniężne w banku i kasie	28 880 576,21	39 821 060,77
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	255 197,98	-97 815,17
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
RAZEM	29 135 774,19	39 723 245,60

6.31. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W 2012 roku UNIBEP S.A. nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

6.32. OPIS KOREKT POPRZEDNICH OKRESÓW

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

6.33. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
Podmiot dominujący i jednostki zależne	15 605 144,41	1 303 362,73	19 715 276,40	374 271,23
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	15 605 144,41	1 303 362,73	19 715 276,40	374 271,23

WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
Podmiot dominujący i jednostki zależne	84 314 955,16	84 231 041,06	-	4 900 000,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	84 314 955,16	84 231 041,06	-	4 900 000,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
Podmiot dominujący i jednostki zależne	16 462 358,11	3 788 090,15	-	5 261 920,59
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	16 462 358,11	3 788 090,15	-	5 261 920,59

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
Podmiot dominujący i jednostki zależne	53 251 972,91	64 012 322,52	66 911 696,48	3 342 944,97
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	53 251 972,91	64 012 322,52	66 911 696,48	3 342 944,97

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
Podmiot dominujący i jednostki zależne	1 068 321,16	1 381 446,35	40 747,74	-16 141,48
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 068 321,16	1 381 446,35	40 747,74	-16 141,48

6.34. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

ZARZĄD

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

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

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

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

RADA NADZORCZA

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

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

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

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

6.34.1. STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEŃ DO AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

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

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

6.34.2. INFORMACJA O OSOBISTYCH, FAKTYCZNYCH I ORGANIZACYJNYCH POWIĄZANIACH CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z OKREŚLONYMI AKCJONARIUSZAMI POSIADAJĄCYMI CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY UNIBEP S.A.

ZARZĄD

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

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

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

RADA NADZORCZA

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

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

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

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

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

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

6.34.3. WYNAGRODZENIA WYPŁACONE CZŁONKOM ZARZĄDU I CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ W 2012 ROKU

Wynagrodzenia Zarządu:

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

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej:

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

6.34.4. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI POPRZEZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI ORAZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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

Członkowie zarządu UNIBEP S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A., w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania trzyletniej kadencji zarządu (umowa o pracę na czas określony). Zgodnie z postanowieniami w/w umów członkom zarządu oprócz wynagrodzenia przysługuje premia roczna w wysokości 3% liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP za każdy rok obrotowy.

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

Członkowie zarządu UNIBEP S.A. zawarli również ze spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy. Zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy.

6.35. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

	31-12-2012	31-12-2011
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	65 704 312,37	57 509 481,38
Od pozostałych jednostek	65 704 312,37	57 509 481,38
- otrzymane gwarancje	44 392 760,54	54 829 383,38
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	12 144 884,83	2 680 098,00
- należności wynikające z umów subrogacji	9 166 667,00	-
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	154 460 703,26	119 271 985,10
Na rzecz jednostek powiązanych	16 000 000,00	16 000 000,00
- udzielone poręczenia	16 000 000,00	16 000 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	138 460 703,26	103 271 985,10
- sprawy sporne	7 019 130,16	7 127 800,25
- udzielone gwarancje	117 727 974,10	93 897 252,85
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	4 546 932,00	2 246 932,00
- zobowiązania wynikające z umów subrogacji	9 166 667,00	-

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

Należności i zobowiązania wynikające z umów subrogacji zostały opisane w sprawozdaniu finansowym UNIBEP S.A. za I półrocze 2012 roku

Sprawy sporne

- 1) EG Bygg A.S. – w dniu 09.01.2013r. strony zawarły ugodę sądową. Skutki ugody zostały ujęte w sprawozdaniu UNIBEP S.A. za 2012 rok. Sprawa sporna opisana w sprawozdaniu finansowym za 2011 rok.

- 2) Hillevags Hagen A.S. – w dniu 07.03.2013r. Hillevags Hagen A.S. oraz UNIBEP S.A. zawarły ugodę sądową, której skutki ujęte zostały w niniejszym sprawozdaniu finansowym. Informacja o przedmiocie i wartości sporu została umieszczona w sprawozdaniu UNIBEP S.A. za 2011 rok.
- 3) Przedsiębiorstwo Budowlano-Montażowe SCANBET Sp. z o.o. - w roku 2012 zostało zakończone postępowanie sądowe (z powództwa SCANBET Sp. z o.o.-opis w sprawozdaniu za 2011 rok). Skutki zostały ujęte w sprawozdaniu UNIBEP S.A. za 2012 rok.
- 4) Roszczenia odszkodowawcze osób poszkodowanych i ich rodzin w wypadku na budowie Plaza Center w 2009 roku wynoszą ponad 4 872 000,00 złotych. Wzrost wartości sporu w stosunku do wcześniej prezentowanych informacji wynika z roszczeń kolejnych osób.
UNIBEP S.A. jest jedną z 8 pozwanych. W chwili obecnej toczą się 3 postępowania sądowe. Konsorcjum wykonawców UNIBEP S.A. i Mostostal Białystok sp. z o.o. posiadają polisy ubezpieczeniowe z tytułu OC, z których istnieje możliwość wypłaty świadczeń w wypadku zasądzenia roszczeń; Pozwani podwykonawcy posiadają także polisy ubezpieczeniowe z tytułu OC, w ramach których zostały zgłoszone roszczenia.
- 5) Roszczenie Wspólnot i indywidualnych nabywców nieruchomości developerskich na łączną kwotę 512 000,00 złotych. Sprawy są na etapie ekspertyz biegłych sądowych oraz rozmów zmierzających do polubownego rozstrzygnięcia sporów.
- 6) Miasto Ostrołęka wystawiło notę w kwocie 959 759,85 zł na karę umowną z tytułu nieterminowej realizacji inwestycji. UNIBEP S.A. pozwała Miasto Ostrołęka o zapłatę kwoty 959 759,85 zł. Sprawa jest na etapie procesowym (I instancja). W 2012 r. wydano nakaz zapłaty, Miasto Ostrołęka wniosła sprzeciw podnosząc kwestię naliczonych kar umownych. W 2013 r. sprawa została przeniesiona z Sądu Rejonowego w Ostrołęce do Sądu Okręgowego w Ostrołęce. Do dnia dzisiejszego nie odbyła się żadna rozprawa. UNIBEP S.A. kwestionuje zasadność naliczenia kar umownych przez pozwanego (uzasadnienie stanowiska przedstawiono w sprawozdaniu za 2011 rok).
- 7) GDDKiA wystawiła noty z tytułu kar umownych za zwłokę w realizacji harmonogramu finansowego oraz odstąpienia od umowy na łączną kwotę 1 469 685,12zł. W ocenie Spółki UNIBEP S.A. posiada dowody świadczące o bezpodstawności a co za tym idzie bezskuteczności odstąpienia GDDKiA od umowy a w konsekwencji braku podstaw naliczenia kary umownej za odstąpienie. UNIBEP S.A. posiada również szereg dokumentów świadczących o braku podstaw do naliczenia kary umownej z tytułu zwłoki w wykonywaniu robót. W związku z nieuregulowaniem przez Inwestora faktur za roboty budowlane UNIBEP S.A. skierowała przeciwko GDDKiA pozew o zapłatę kwoty 783 374,00 zł. W dniu 7 lutego 2013 r. został wydany wyrok oddalający w całości powództwo UNIBEP S.A. Na dzień dzisiejszy wyrok nie jest prawomocny, nie zostało również sporządzone uzasadnienie na piśmie. Spółka nie zgadza się z treścią wyroku. Po otrzymaniu uzasadnienia rozważy możliwość złożenia apelacji.
- 8) EG BYGG OSLO AS
W związku z zakończeniem realizacji i końcowym rozliczeniem inwestycji UNIBEP S.A. zgłosił swoje dodatkowe roszczenie w kwocie 5 993 733,75 NOK z tytułem wynagrodzenia za roboty dodatkowe oraz zwrotu kosztów poniesionych przez Spółkę w związku z opóźnieniem realizacji kontraktu z przyczyn leżących po stronie Inwestora.
Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania EG BYGG Oslo AS nie zgłosił wobec UNIBEP S.A. sprecyzowanego roszczenia, lecz wstrzymał zapłatę 8,1 mln NOK, częściowo z tytułu zgłaszanych usterek (są w trakcie usuwania lub ustalono termin usunięcia), nieuznania części wynagrodzenia dodatkowego oraz jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu skutków awarii instalacji tryskaczowej, która miała miejsce po odbiorze technicznym budynku i spowodowała zalanie części mieszkań. Przyczyny awarii są nadal wyjaśniane a ewentualne roszczenia z tego tytułu w stosunku do Spółki powinny być pokryte przez ubezpieczyciela podwykonawcy bądź ubezpieczyciela UNIBEP S.A.
UNIBEP S.A. w całości podtrzymuje swoje roszczenia i uznaje za niezasadne wstrzymanie zapłaty wynagrodzenia przez Inwestora, szczególnie w sytuacji posiadania gwarancji bankowej zabezpieczającej ewentualne roszczenia w stosunku do UNIBEP S.A. powstałe w okresie gwarancji.
- 9) Sprawa z powództwa Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach przeciwko UNIBEP S.A. o zapłatę kwoty 158 053,00 zł. Roszczenia powoda dotyczą zapłaty za zużyte media w czasie trwania realizowanej przez Unibep S.A. inwestycji. Sprawa jest na etapie procesowym (I instancji). UNIBEP S.A. kwestionuje w całości roszczenia powoda, z uwagi na fakt iż powód domaga się m.in. zapłaty za okres po zakończeniu prac budowlanych przez pozwaną
- 10) Sprawa z powództwa UNIBEP S.A. przeciwko Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach o zapłatę kwoty 1 223 840,01 zł za wykonane roboty budowlane ponad zakres robót podstawowych objętych umową. Sprawa została skierowana do mediacji sądowej. W kwietniu br. planowane są sesje z mediatorem.
- 11) Sprawa z powództwa Sławomira Grześ prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Prywatne Przedsiębiorstwo Budowlano-Uslugowe IRBO Sławomir Grześ przeciwko UNIBEP S.A. o zapłatę kwoty 109.533,44

zł. Sąd Okręgowy w Białymstoku skierował przedmiotową sprawę do mediacji. Posiedzenie mediacyjne zostało wyznaczone na dzień 18 marca 2013r.

- 12) Sprawa z powództwa Unibep S.A. przeciwko Gminie Jednoróżec o zapłatę 932 826,47 zł za wykonane roboty budowlane. Sprawa na etapie procesowym (I instancji). W kwietniu 2012r. wniesiono pozew. Wydano nakaz zapłaty. W maju 2012r.. Gmina Jednoróżec wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty. O odbyły się 2 rozprawy. Obecnie postępowanie jest na etapie opinii biegłego sądowego – Instytut Budowy Dróg i Mostów w Warszawie.
- 13) Sprawa sporna z Polkrusz sp. z o.o. w Działdowie o naprawienie szkody wyrządzonej dostawą kruszywa o nieodpowiedniej jakości. W roku 2012 podjęto próby ugodowego załatwienia sporu w drodze zawezwania do próby ugodowej. Podjęte działania nie doprowadziły do rozwiania sporu. W najbliższym czasie Unibep S.A. planuje złożyć powództwo o zapłatę.

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

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

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

6.37. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

6.38. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Pracownicy umysłowi
Pracownicy fizyczni

RAZEM

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2012	31-12-2011
Pracownicy umysłowi	364	338
Pracownicy fizyczni	341	384
RAZEM	705	722

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

W roku 2012 dokonano wyboru PKF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Elbląskiej 15/17 do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych UNIBEP S.A., Grupy UNIBEP i Spółek podporządkowanych i zawarto następujące umowy:

1. umowa z UNIBEP S.A. dotycząca przeglądu sprawozdań śródrocznych. Wartość wynagrodzenia biegłych wyniosła 30.000 zł , tym : 18.000 zł sprawozdanie jednostkowe i 12.000 zł sprawozdanie skonsolidowane.
2. umowa z UNIBEP S.A. dotycząca badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie za wykonane usługi to odpowiednio 36.000 zł i 15.000 zł .
3. umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowego na łączną kwotę 28.000 zł.

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

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Bielsk Podlaski 21-03-2013