

Grupa UNIBEP

**Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe
za 6 miesięcy od 1 stycznia do
30 czerwca 2014 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)

	NOTA	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2013
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Środki trwałe	4.1	65 425 984,17	65 496 901,21	55 283 668,64
Wartości niematerialne	4.2	6 606 027,61	6 521 186,16	6 593 878,50
Środki trwałe w budowie	4.1	912 964,51	504 126,49	3 238 711,81
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe		2 652 843,05	100,00	100,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		2 289 186,48	2 290 396,40	2 295 013,39
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej- długookresowe		1 096 988,25	-	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe		1 703 112,43	1 703 170,66	1 463 934,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.15	18 788 359,30	17 619 530,73	20 567 791,69
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.13	20 493 056,00	16 805 231,00	23 530 858,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	4.3	1 841 968,94	1 916 572,30	1 991 175,36
Nieruchomość inwestycyjna		22 064 000,00	22 064 000,00	-
Pożyczki udzielone		8 470 806,15	8 563 127,88	7 487 582,99
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.9	1 245 860,97	1 426 269,97	1 204 903,30
Aktywa trwałe razem		153 591 157,86	144 910 612,80	123 657 617,68
Aktywa obrotowe				
Zapasy	4.4	109 791 936,60	109 832 560,73	115 650 088,95
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4.5	194 172 941,82	153 047 767,95	189 771 289,27
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.15	20 557 623,98	21 893 315,25	17 932 208,80
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	4.14	36 874 307,10	22 459 733,26	59 824 683,71
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		466 166,78	47 165,00	165 839,47
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	4.7	705 529,06	2 120 685,69	764 212,20
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.8	92 231 967,04	90 512 551,39	80 015 388,71
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.9	8 959 607,25	5 004 022,36	10 570 198,11
Pożyczki udzielone		5 898 850,58	4 265 429,93	7 645 297,57
Aktywa obrotowe razem		469 658 930,21	409 183 231,56	482 339 206,79
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
AKTYWA RAZEM		623 250 088,07	554 093 844,36	605 996 824,47

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)

	NOTA	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2013
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 442 016,40	3 418 971,20
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		567,43	577,08	863,97
Pozostałe kapitały		190 493 042,81	157 858 343,83	155 778 637,56
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		60 905 278,22	59 214 056,22	58 614 881,02
Zyski (straty) zatrzymane		-9 192 643,90	19 349 588,67	14 229 376,34
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		184 808 029,74	180 650 525,98	173 427 849,07
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		5 592 086,27	5 169 650,42	3 153 538,16
Kapitał własny ogółem		190 400 116,01	185 820 176,40	176 581 387,23
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4.10	57 846 203,90	34 321 234,72	46 071 126,22
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	4.11	776 197,00	739 667,00	730 277,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4.13	13 464 497,00	10 508 320,00	16 645 919,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.15	27 258 953,07	28 515 506,27	26 811 899,61
Przychody przyszłych okresów	4.9	455 306,28	554 181,44	474 238,75
Zobowiązania długoterminowe razem		99 801 157,25	74 638 909,43	90 733 460,58
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4.12	206 251 509,96	163 692 850,56	215 446 333,12
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.15	25 945 545,88	25 438 772,71	21 831 630,52
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	4.14	11 380 148,51	14 750 790,03	21 702 594,16
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4.10	19 424 802,75	33 106 965,72	12 095 805,95
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 342 242,95	4 277 332,56	2 778 524,52
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	4.11	51 637 419,97	48 720 237,74	57 854 286,53
Przychody przyszłych okresów	4.9	15 067 144,79	3 647 809,21	6 972 801,86
Zobowiązania krótkoterminowe razem		333 048 814,81	293 634 758,53	338 681 976,66
PASYWA RAZEM		623 250 088,07	554 093 844,36	605 996 824,47
Wartość księgowa		184 808 029,74	180 650 525,98	173 427 849,07
Liczba akcji		35 070 634	34 420 164	34 189 712
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		5,27	5,25	5,07

Bielsk Podlaski 27-08-2014

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
		30-06-2014	30-06-2013
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	4.16	457 473 206,99	413 796 953,43
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	4.16	4 434 148,60	21 910 044,30
Przychody ze sprzedaży ogółem		461 907 355,59	435 706 997,73
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4.16	428 489 273,67	387 943 556,46
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	4.16	4 458 873,48	21 805 572,25
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		28 959 208,44	25 957 869,02
Koszty sprzedaży		2 663 666,01	3 318 611,85
Koszty zarządu		12 986 171,94	12 259 422,43
Pozostałe przychody operacyjne		2 843 382,86	3 367 268,54
Pozostałe koszty operacyjne		4 858 890,29	1 837 071,26
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		11 293 863,06	11 910 032,02
Przychody finansowe		4 329 602,38	2 749 588,03
Koszty finansowe		4 494 669,20	5 009 957,95
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-5 544,59	- 4 890,49
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		11 123 251,65	9 644 771,61
Podatek dochodowy	4.13	3 437 418,41	2 572 197,18
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		7 685 833,24	7 072 574,43
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		7 685 833,24	7 072 574,43

B. POZOSTAŁE DOCHODY	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	30-06-2014	30-06-2013
Zysk (strata) netto	7 685 833,24	7 072 574,43
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	- 10,16	- 10,54
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	- 802 500,06	637 500,00
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty	-	-
Przeszacowanie rzeczowego majątku trwałego	-	-
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-	-
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	152 475,00	- 121 125,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	- 650 035,22	516 364,46
Całkowite dochody ogółem	7 035 798,02	7 588 938,89
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	7 685 833,24	7 072 574,43
akcjonariuszom jednostki dominującej	7 263 396,88	6 602 464,93
udziały niesprawujące kontroli	422 436,36	470 109,50
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	7 685 833,24	7 072 574,43
akcjonariuszom jednostki dominującej	7 263 396,88	6 602 464,93
udziały niesprawujące kontroli	422 436,36	470 109,50
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,21	0,19
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,21	0,19
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	7 035 798,02	7 588 938,89
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 613 362,17	7 118 829,92
udziały niesprawujące kontroli	422 435,85	470 108,97
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,19	0,21
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,19	0,21

Grupa UNIBEP
Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowo	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2014r.	3 442 016,40	577,08	1 170 846,00	1 540 942,07	-	95 932 499,54	59 214 056,22	5 708 710,25	13 640 878,42	180 650 525,98	5 169 650,42	185 820 176,40
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane								13 640 878,42	-13 640 878,42	-		-
- podział wyniku					513 714,68	31 079 787,36		-31 593 502,04		-		-
- podział wyniku na dywidendę								-4 208 476,08		-4 208 476,08		-4 208 476,08
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	65 047,00		-1 170 846,00			1 170 846,00	1 691 222,00			1 756 269,00		1 756 269,00
- zmiana metody konsolidacji								-3 651,33		-3 651,33		-3 651,33
- dochody całkowite		-9,65		-650 025,06					7 263 396,88	6 613 362,17	422 435,85	7 035 798,02
30 CZERWCA 2014r.	3 507 063,40	567,43	-	890 917,01	513 714,68	128 183 132,90	60 905 278,22	-16 456 040,78	7 263 396,88	184 808 029,74	5 592 086,27	190 400 116,01

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto				
01 STYCZNIA 2013r.	3 402 168,40	873,98	1 360 352,81	-137 962,00	94 286 948,00	59 426 491,02	-5 933 943,95	16 779 139,95	169 184 068,21	2 683 395,69	171 867 463,90	
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane								16 779 139,95	-16 779 139,95	-		-
- podział wyniku na kapitał zapasowy					362 044,73	-1 248 482,80	886 438,07			-		-
- podział wyniku na dywidendę								-4 102 765,44		-4 102 765,44		-4 102 765,44
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną								-1 918 783,66		-1 918 783,66	-84 266,34	-2 003 050,00
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi			1 094 000,00							1 094 000,00		1 094 000,00
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	39 848,00		-1 283 506,81		1 283 506,81	1 036 048,00				1 075 896,00		1 075 896,00
- korekta wyniku w spółkach zależnych								-1 374,72		-1 374,72		-1 374,72
- dochody całkowite		-296,90		1 678 904,07					13 640 878,42	15 319 485,59	2 570 521,07	17 890 006,66
31 GRUDNIA 2013r.	3 442 016,40	577,08	1 170 846,00	1 540 942,07	95 932 499,54	59 214 056,22	5 708 710,25	13 640 878,42	180 650 525,98	5 169 650,42	185 820 176,40	

Bielsk Podlaski 27-08-2014

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej								Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane						
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto				
01 STYCZNIA 2013r.	3 402 168,40	873,98	1 360 352,81	-137 962,00	94 286 948,00	59 426 491,02	-5 933 943,95	16 779 139,95	169 184 068,21	2 683 395,69	171 867 463,90	
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							16 779 139,95	-16 779 139,95	-		-	
- podział wyniku na kapitał zapasowy					362 044,73	-1 248 482,80	886 438,07		-		-	
- podział wyniku na dywidendę							-4 102 765,44		-4 102 765,44		-4 102 765,44	
- zwiększenie kontroli nad spółkami zależnymi							-582,50		-582,50	33,50	-549,00	
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi			775 998,00						775 998,00		775 998,00	
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	16 802,80		-700 575,68		700 575,68	436 872,80			453 675,60		453 675,60	
- korekta wyniku w spółkach zależnych							-1 374,72		-1 374,72		-1 374,72	
- dochody całkowite		-10,01		516 375,00					6 602 464,93	7 118 829,92	470 108,97	7 588 938,89
30 CZERWCA 2013r.	3 418 971,20	863,97	1 435 775,13	378 413,00	95 349 568,41	58 614 881,02	7 626 911,41	6 602 464,93	173 427 849,07	3 153 538,16	176 581 387,23	

Bielsk Podlaski 27-08-2014

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	30-06-2014	30-06-2013
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	11 123 251,65	9 644 771,61
II. Korekty razem	-13 360 694,02	12 483 313,19
1. Amortyzacja	3 401 767,93	2 875 258,62
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-171 383,53	879 803,16
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 091 219,89	2 334 814,97
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 804 496,87	-101 525 728,13
5. Zmiana stanu rezerw	2 953 712,23	10 573 853,05
6. Zmiana stanu zapasów	88 817,69	2 945 062,01
7. Zmiana stanu należności	-55 461 160,74	21 951 088,37
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	34 219 485,77	67 898 381,16
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7 793 298,81	-2 413 885,45
10. Inne korekty	-87 201,89	691 158,65
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-5 384 753,31	6 273 506,78
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 237 442,37	22 128 084,80
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-1 485 001,52	-2 694 987,02
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	155 688,28	111 426,02
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	1 000,00	-
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów finansowych (w tym weksle i dopłaty do kapitału)	-2 683 800,00	-550,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	838 774,13	317 406,34
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-1 190 764,27	-872 159,84
Nabycie aktywów finansowych (w tym dopłaty do kapitału, weksle)	-	99 974 716,29
Pozostałe	1 398 928,22	287 093,33
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 965 175,16	97 122 945,12
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	8 955 408,94	11 156 353,50
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów i obligacji	-19 063 359,18	-96 285 507,48
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów), obligacji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	20 000 000,00	13 097 824,14
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-963 984,94	-1 199 537,29
Zapłacone odsetki	-2 208 594,67	-2 638 789,25
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	6 719 470,15	-75 869 656,38
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	1 516 852,62	43 381 373,54
w tym:		
- różnice kursowe	-163 796,55	14 816,81
Środki pieniężne na początek okresu	90 878 910,97	36 619 198,36
Środki pieniężne na koniec okresu	92 395 763,59	80 000 571,90
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Bielsk Podlaski 27-08-2014

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O GRUPIE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

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

Na dzień 30.06.2014r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment S.A., StrojIMP Sp. z o.o., Unex Construction Sp. z o.o., Seljedalen AS, Monday Palacza Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o. S.K., Wola House Sp. z o.o., UDM Sp. z o.o., UDM 2 Sp. z o.o., LYKKE Sp. z o.o., Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A., UNIGO Sp. z o.o., Czarnieckiego Sp. z o.o., Unide Fiz Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Junimex Development 7 Sp. z o.o., Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K., G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A., GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A., UNIBALATON Sp. z o.o., UNIBALATON UDM Sp. z o.o. S.K.A., KONDRATOWICZA UDM Sp. z o.o. S.K.A., HEVELIA UDM Sp. z o.o. S.K.A., SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o., MD INWESTYCJE Sp. z o.o..

Schemat Składu Grupy UNIBEP zamieszczono poniżej w pkt. 1.1.

Zmiany w Składzie Grupy UNIBEP w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione są w pkt. 2.4. i 4.18.

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

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

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

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skrócone sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym dane za okres od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

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

Skład Zarządu

W czerwcu 2014 roku upłynęła kadencja Zarządu w składzie:

- Jan Mikołuszko – Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki – Członek Zarządu

W dniu 11 czerwca 2014, Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. w związku z upływem kadencji Zarządu spółki, powołała następujące osoby w skład Zarządu nowej kadencji, rozpoczynającej się z chwilą zakończenia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w 2014r i trwającej trzy lata:

- Leszek Marek Gołąbiecki - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Marcin Drobek - Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania:

- Jan Mikołuszko – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski – Członek Rady Nadzorczej
- Jarosław Mariusz Bełdowski – Członek Rady Nadzorczej
- Michał Kołosowski – Członek Rady Nadzorczej
- Paweł Markowski – Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki nastąpiły w związku z upływem kadencji poprzedniego składu Rady:

- Beata Maria Skowrońska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- Zofia Mikołuszko – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek 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)

Biegli Rewidenci

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

Znaczący akcjonariusze jednostki dominującej

Skład akcjonariatu przedstawia poniższa tabela*:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszko	9 179 646	26,17%	9 179 646	26,17%
Zofia Iwona Stajkowska	6 000 000	17,11%	6 000 000	17,11%
Beata Maria Skowrońska	5 916 800	16,87%	5 916 800	16,87%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75%	3 418 920	9,75%
Free float	10 555 268	30,10%	10 555 268	30,10%
Razem	35 070 634	100,00%	35 070 634	100,00%

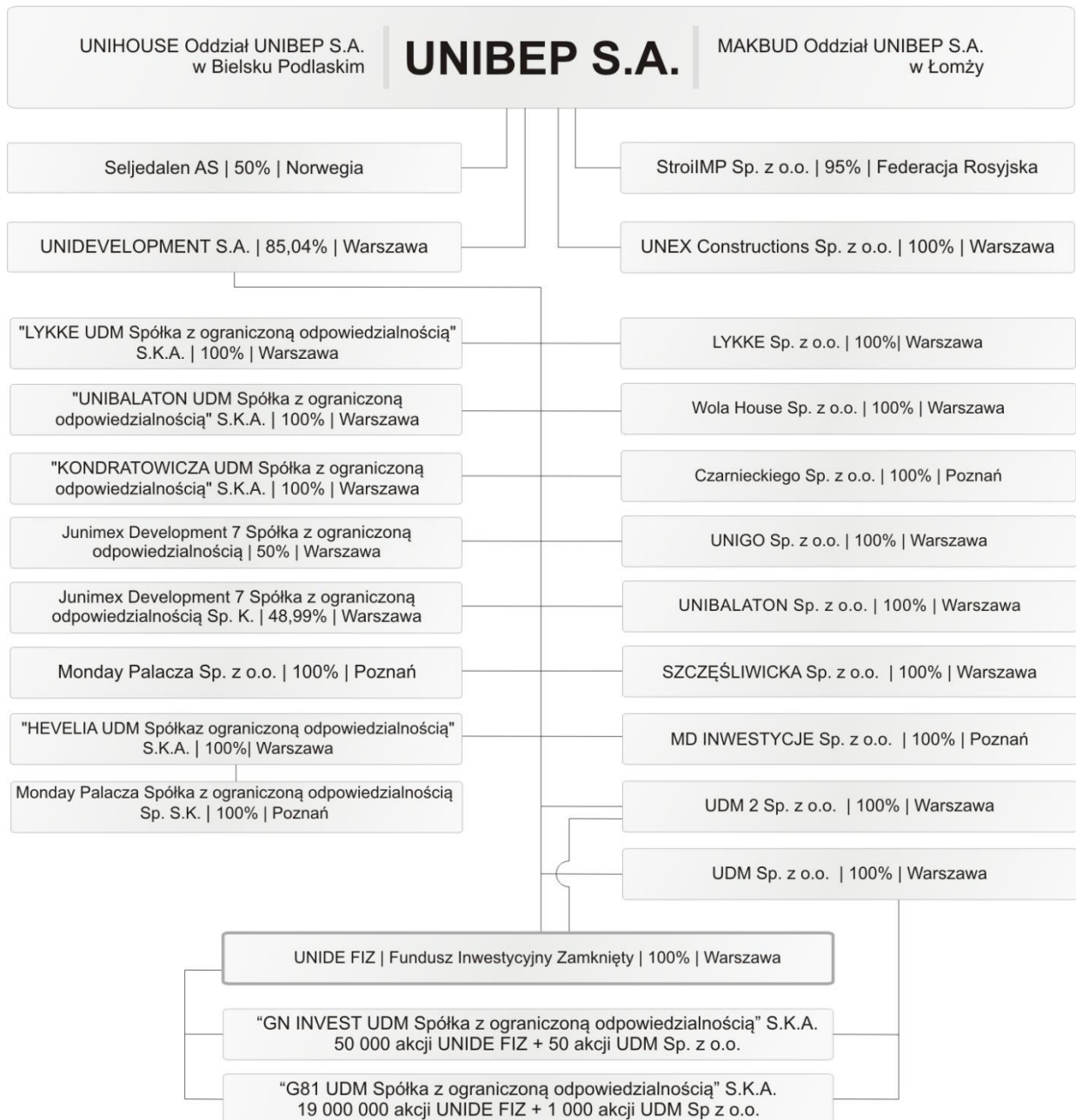
*stan wg. wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu

Spółki powiązane

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	55 505 486,00	85,04%	85,04%
StrojIMP Sp z o.o.	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 685,10	95%	95%
Unex Costruction Sp z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10-09-2013	7 986,00	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	10 000,00	85,04%	85,04%
Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	4 434 000,00	85,04%	85,04%
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	25 000,00	42,52%	42,52%
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	2 300 000,00	42,51%*	42,51%
Wola House Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-04-2012	1 694 169,00	85,04%	85,04%
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	85,04%	85,04%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	53 583 300,00	85,04%	85,04%
LYKKE Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 398 210,00	85,04%	85,04%
UNIGO Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-10-2012	5 000,00	85,04 %	85,04%
Czarnieckiego Sp. z o.o. /dawniej Unicash Sp. z o.o./	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	5 000,00	85,04 %	85,04%
Unide Fiz Fundusz Inwestycyjny Zamknięty GN Invest UDM Sp. z o.o. S.K.A. /dawniej GN Invest Sp. z o.o./	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	226 674,00	85,04%	85,04%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A. /dawniej G81 Sp. z o.o./	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18-05-2010	24 599 102,00	85,04%	85,04%
Unibalaton Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	26 848 899,00	85,04%	85,04%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-08-2013	50 000,00	85,04%	85,04%
Lykke UDM Sp z o.o. S.K.A	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	85,04%	85,04%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	85,04%	85,04%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	4 484 000,00	85,04%	85,04%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04-02-2014	50 000,00	85,04%	85,04%
MD Inwestycje Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05-02-2014	10 000,00	85,04%	85,04%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

Graficzna prezentacja Grupy Kapitałowej



Oświadczenie Zarządu

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn.zm.). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 roku oraz okresy porównywalne.

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

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 248 z dnia 26 maja 2014 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorczą dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

2. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

2.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2014 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2013 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sporządzając śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku:

- a) MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”
- b) MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”
- c) MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”
- d) Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe”
- e) Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”
- f) Zmiana do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe” – Spółki inwestycyjne
- g) Zmiana do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych
- h) Zmiana do MSR 36 „Utrata wartości aktywów” - Ujawnienie wartości odzyskiwalnej w odniesieniu do aktywów niefinansowych
- i) Zmiana do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – Nowacja instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń
- j) KIMSF 21: Opłaty

W 2014 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2014r.

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

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy winno być czytane łącznie ze skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co skonsolidowane sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 30 czerwca 2014 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz łącznie ze sprawozdaniami finansowymi: jednostkowym i skonsolidowanym za 2013 rok.

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

- a) MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 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.

- b) Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Składki pracownicze - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r.

Projekt zawiera propozycję, by składki wpłacone przez pracowników lub strony trzecie, powiązane wyłącznie z pracą świadczoną przez pracowników w tym samym okresie, w którym zostały wpłacone, traktować jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia i rozliczać przez ten sam okres.

Pozostałe składki pracownicze byłyby przypisywane do okresu zatrudnienia w ten sam sposób, w jaki rozlicza się świadczenia brutto objęte programem.

- c) „Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r. – opóźniony
- d) „Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r. - opóźniony
- e) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczone – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

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

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

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

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

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

- f) MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami - – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy winno być czytane łącznie ze skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz łącznie ze sprawozdaniami: jednostkowym i skonsolidowanym za 2013 rok, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 30 czerwca 2014 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

2.2. PODSTAWA SPORZĄDZANIA SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2013 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2013 rok.

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

2.3. ZASADY KONSOLIDACJI

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

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

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

Transakcje wymiany udziałów pomiędzy jednostkami pod wspólną kontrolą, wobec braku szczegółowych regulacji w MSR/MSSF, ujmuje się w sprawozdaniu jednostkowym jednostki dominującej bezwynikowo, a ewentualną różnicę z wyceny wymienianych udziałów odnosi się na kapitał z aktualizacji wyceny.

Wyniki finansowe jednostek nabytych lub sprzedanych w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu odpowiednio ich nabycia lub zbycia.

Konsolidacji metodą pełną jednostek zależnych dokonuje się z zachowaniem następujących zasad:

- wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i zobowiązań jednostek zależnych i jednostki dominującej sumuje się w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych;
- wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów jednostek zależnych i jednostki dominującej są sumowane w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych;

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

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

2.4. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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

1. OOO StrojIMP z siedzibą w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008, a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 95% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. UNIDEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30.04.2013r. została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437 (RB 8/2013). W posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą znajduje się 85,04% udziałów tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
3. UNEX CONSTRUCTION Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.) 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. objęła 04 lipca 2011. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną
4. GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA. z siedzibą w Warszawie. Właścicielami akcji spółki są: UNIDE FIZ - 50 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 50 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000439883, REGON 015732154, NIP 5222732982. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. G81 UDM Sp. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Właścicielami akcji spółki są: UNIDE FIZ - 19 000 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 1 000 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000438708, REGON 200452552, NIP 5432179652. Spółka konsolidowana metodą pełną.

6. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. S.K. (dawniej Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.A.) KRS0000511235, NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. W dniu 4 marca 2014r. właścicielem 100% udziałów w Spółce została HEVELIA UDM Sp. z o.o. S.K.A w wyniku objęcia przez Unidevelopment S.A. 100 % udziałów w podwyższonym do 4 484 000,00 kapitale tej Spółki w zamian za akcje Monday Palacza S.K.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
7. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. KRS 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422, Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Na dzień 30.06.2014r. właścicielem 100% udziałów Spółki (200 udziałów o łącznej wysokości 10.000 zł) jest Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. KRS0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Data przejęcia wspólnictwa przez Unidevelopment S.A. 09-09-2011. Unidevelopment S.A. posiada 50% udziałów. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
9. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. S.K., KRS0000362446, NIP 5213578406, REGON 142567076. Siedzibą Spółki jest Warszawa. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT S.A. 09-09-2011. W roku 2012 Unidevelopment S.A. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział do 48,99%. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
10. Wola House Sp. z o.o. KRS0000271233, NIP 1070006907, REGON 140779093. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 100% udziałów Unidevelopment S.A. nabyła 26 kwietnia 2012 roku. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. UDM Sp. z o.o. KRS0000424904, REGON 146180032, NIP 5213632838. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,34% udziałów Unidevelopment S.A. objęła 6 czerwca 2012 roku, a 20.09.2012r na skutek odkupienia udziałów stała się 100% udziałowcem. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. UDM 2 Sp. z o.o. KRS0000424284, REGON 146168730, NIP 5213632620. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99% udziałów Unidevelopment S.A. objęła 6 czerwca 2012 roku, a we wrześniu 2012 roku zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
13. LYKKE Sp. z o.o. KRS0000428046, NIP 5213634406, REGON 146233053. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,90% udziałów Unidevelopment S.A.. objęła 28 czerwca 2012 roku wnosząc aport w postaci nieruchomości. W dniu 15.01.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
14. CZARNIECKIEGO Sp. z o.o. (dawniej UNICASH Sp. z o.o.) KRS0000434400, NIP 5213637356, REGON 146316030. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Spółka zarejestrowana w KRS 27.09.2012r. 99% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. W dniu 23.04.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. UNIGO Sp. z o.o. KRS0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 30.10.2012r. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. HEVELIA UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479378, Regon 146903861, NIP 5213656425, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 4 484 000 akcji o wartości 4 484 000 zł posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. KONDRATOWICZA UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479383, Regon 146903915, NIP 5213656419, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. LYKKE UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479375, Regon 146903855, NIP 5213656454, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
19. UNIBALATON UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479328, Regon, 146903967, NIP 5213656448, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
20. UNIBALATON Sp. z o.o. KRS 0000481994, Regon, 146931159, NIP 5213658074, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 23.10.2013r, 100% udziałów, o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A. . Spółka konsolidowana metodą pełną.
21. Seljedalen AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii została nabyta 10-09-2013r. nr.org. 912 118 169. W posiadaniu UNIBEP S.A. jest 50% udziałów. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim. Spółka konsolidowana metodą praw własności.

22. SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. KRS 0000500220, NIP 5213667529, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.03.2014r, 100% udziałów, o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.

23. MD INWESTYCJE Sp. z o.o. KRS 0000440149, NIP 9721241543, Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. 100% udziałów, o wartości 10.000 zł posiada Unidevelopment S.A. (umowa sprzedaży udziałów z dnia 29 stycznia 2014 roku). Spółka konsolidowana metodą pełną.

24. W strukturze Grupy UNIBEP funkcjonuje fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych – UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Fundusz został zarejestrowany w dniu 09.08.2012r. w Sądzie Okręgowym w Warszawie w pod numerem RFI 781. Fundusz jest zarządzany przez SATURN Fund TFI S.A. z siedzibą w Warszawie. Fundusz został utworzony na czas nieokreślony.

Celem inwestycyjnym funduszu jest wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat. Inwestorami w funduszu są: Unidevelopment S.A. i UDM2 Sp. z o.o.

2.5. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

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

2.6. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

Informacja dotycząca sezonowości działalności lub cykliczności działalności zostały omówione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2014.

2.7. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

Wartości niematerialne

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntów

Prawo wieczystego użytkowania gruntów prezentuje się w oddzielnej pozycji bilansu i wycenia 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 inwestycja według wartości godziwej lub w wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu w zależności od tego, która z tych dwóch wartości jest niższa. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania.

Używane na podstawie umów leasingu finansowego środki 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 Grupie UNIBEP mogą być np. zapasy dotyczące działalności deweloperskiej, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych. Natomiast ekwiwalenty środków pieniężnych to łatwo 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.

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:

- a) środków pieniężnych,
- b) instrumentu kapitałowego innej jednostki,
- c) 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,

d) kontraktu, który będzie rozliczony lub może być rozliczony przez jednostkę we własnych instrumentach kapitałowych i jest:

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

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

a) wynikającym z umowy obowiązkiem:

- wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce 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, Grupa 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 Grupę 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

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

Instrumenty pochodne nie objęte rachunkowością zabezpieczeń wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

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

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

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, umowy leasingu finansowego. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa 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 Grupy 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 Spółki Grupy mają stanowczy zamiar i są w stanie utrzymać je w posiadaniu do upływu terminu wymagalności.

Grupa 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.

Krótkoterminowe i długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych

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

Krótkoterminowe i długoterminowe należności handlowe

Należności zakwalifikowane do aktywów obrotowych wycenia się w momencie początkowego ujęcia w kwocie wymaganej zapłaty a w okresie późniejszym w kwocie wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących ich wartość. Wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Odpisy aktualizujące należności tworzy się gdy 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 Spółek Grupy. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo- i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do aktywów obrotowych i wycenia się jak inne należności. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy zalicza się do aktywów trwałych i wycenia się na dzień bilansowy i inny okres sprawozdawczy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

Pożyczki udzielone

Pożyczki, 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 spółki Grupy 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 Spółek.

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

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

W przypadku uruchomienia Programu Motywacyjnego w postaci opcji menadżerskich, tworzony jest kapitał rezerwowany 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 rezerwowany 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 Spółkach Grupy ciąży wynikający z przeszłych zdarzeń istniejący obowiązek, pod warunkiem, że prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy tworzy się na: naprawy gwarancyjne, na odroczony podatek dochodowy, na odprawy emerytalne i rentowe i inne świadczenia pracownicze, na niezafakturowane usługi podwykonawców, na sprawy sporne oraz inne koszty.

- Rezerwy na naprawy gwarancyjne

W przypadku usług budowlanych, Spółki Grupy są zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje usługi.

Rezerwy 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 Grupa 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 i nie zafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółka ujmuje jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów podwykonawców z tytułu wykonanych, ale nie zafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne.

- Świadczenia pracownicze

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

Pozostałe rezerwy dotyczące świadczeń pracowniczych to:

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

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

- Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku weryfikuje się na każdy dzień bilansowy. Ulega ona stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku. Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone ustala się na podstawie stawek podatkowych, które będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa wykorzystana, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe obowiązujące na dzień bilansowy. Aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego nie są dyskontowane i są klasyfikowane jako aktywa trwałe lub zobowiązania długoterminowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Podatek dochodowy bieżący

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

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

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

Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

Przychody przyszłych okresów

Do przychodów przyszłych okresów Spółki Grupy klasyfikują:

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

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

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

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

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

Kontrakty budowlane

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

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

Spółki Grupy 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 ujmują się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne. W przypadku, gdy zafakturowane przychody są większe od poniesionych kosztów, odpowiednią część przychodów odnosi się na rozliczenia międzyokresowe przychodów.

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

Umowy o budowę nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne.

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

Ukończone nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

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

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

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

Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

Stosownie do wymogów MSSF 8 "Segmenty operacyjne", „Sprawozdawczość wg segmentów działalności” segmenty operacyjne są określane na podstawie sprawozdań wewnętrznych dotyczących komponentów jednostki gospodarczej podlegających okresowym przeglądom dokonywanym przez kierownictwo.

Grupa UNIBEP działa w obszarze następujących głównych segmentów operacyjnych:

- działalność budowlana kubaturowa w zakresie budownictwa mieszkaniowego, handlowo-usługowego, ogólnego; do tego segmentu, jako segmentu wiodącego, przypisywana jest też pozostała drobna sprzedaż
- działalność budowlana drogowa w zakresie kompleksowego wykonywania robót drogowych łącznie z uzbrojeniem terenu
- działalność deweloperska w zakresie sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i nieruchomości komercyjnych oraz obsługi działalności deweloperskiej
- działalność –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.

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku operacyjnego. Przychody, koszty, aktywa i pasywa segmentu ustala się zanim w ramach procesu konsolidacji dojdzie do wyłączenia sald rozliczeń oraz transakcji prowadzonych między jednostkami gospodarczymi grupy kapitałowej, z wyjątkiem przypadku, gdy tego rodzaju salda rozliczeń oraz transakcje między jednostkami gospodarczymi grupy kapitałowej dokonują się w obrębie jednego segmentu.

Przychody ze sprzedaży

Przychody są rozpoznawane, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz że kwotę przychodu można określić w wiarygodny sposób. Przychody ze sprzedaży 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 przepływów pieniężnych

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

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

Szacunki Zarządu Spółek

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

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

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

Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych

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

Dla celów podatkowych stosuje się stawki wynikające z załącznika nr 1 oraz postanowień art. 16j, art. 16m ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. podatek dochodowy od osób prawnych (Dz.U. 54/2000 poz.654 z późniejszymi zmianami). Zmiana numeracji załączników i artykułów w w/w ustawie nie wymaga zmiany Polityki rachunkowości.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne, Niezafakturowane usługi podwykonawców

Zostały opisane powyżej, w akapicie Rezerwy.

Połączenia jednostek gospodarczych

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

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

Wartość firmy

Wartość firmy powstająca przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy 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 Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. Jeśli wartość odzyskiwalna jednostki generującej przepływy pieniężne jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Rezerwy na sprawy sporne

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

Płatność w formie akcji.

Spółki Grupy szacują wartość godziwą objętych warrantów w ramach Programu Motywacyjnego w oparciu o modele wyceny wskazane w MSSF 2. W spółkach Grupy ujmuje się wartość tych przyznanych instrumentów kapitałowych co do których oczekuje się (wg aktualnych szacunków), że będą objęte.

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

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 Zarządy. 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.

2.8. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORAZ ZASADY PRZYJĘTE DO PRZELICZENIA DANYCH FINANSOWYCH

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Sprawozdania finansowe jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji przeliczane są na walutę polską w następujący sposób:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych przelicza się według ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski kursu średniego na dzień bilansowy;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat przelicza się po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc okresu sprawozdawczego, ogłaszanych dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
- kapitały własne jednostki, przelicza się według ich stanu na dzień objęcia kontroli przez jednostkę dominującą na podstawie kursu średniego ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
- różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane w skonsolidowanym bilansie bezpośrednio w kapitale własnym jako odrębny składnik;

Dane finansowe w RUB zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 30 czerwca 2014 roku - 0,0897 PLN/RUB, 31 grudnia 2013 roku – 0,0914 PLN/RUB;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku – 0,0867 PLN/RUB oraz w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku – 0,1031 PLN/RUB
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką,.

3. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EUR

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

Wyszczególnienie	30-06-2014		31-12-2013		30-06-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	153 591 157,86	36 912 965,43	144 910 612,80	34 941 795,14	123 657 617,68	28 563 618,61
Aktywa obrotowe	469 658 930,21	112 874 361,37	409 183 231,56	98 664 938,16	482 339 206,79	111 415 320,80
Aktywa razem	623 250 088,07	149 787 326,80	554 093 844,36	133 606 733,30	605 996 824,47	139 978 939,40
Kapitał własny	190 400 116,01	45 759 358,80	185 820 176,40	44 806 176,79	176 581 387,23	40 788 456,81
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	432 849 972,06	104 027 968,00	368 273 667,96	88 800 556,51	429 415 437,24	99 190 482,59
Pasywa razem	623 250 088,07	149 787 326,80	554 093 844,36	133 606 733,30	605 996 824,47	139 978 939,40

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

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2013 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1472 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2013 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3292 PLN/EUR.

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

Wyszczególnienie	Za okres od 01-01-2014 do 30-06-2014		Za okres od 01-01-2013 do 30-06-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	457 473 206,99	109 485 259,19	413 796 953,43	98 195 764,93
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	4 434 148,60	1 061 207,30	21 910 044,30	5 199 346,06
Koszty sprzedanych produktów i usług	428 489 273,67	102 548 648,69	387 943 556,46	92 060 644,63
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	4 458 873,48	1 067 124,61	21 805 572,25	5 174 554,40
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	28 959 208,44	6 930 693,19	25 957 869,02	6 159 911,96
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 293 863,06	2 702 915,72	11 910 032,02	2 826 300,91
Zysk (strata) brutto	11 123 251,65	2 662 083,97	9 644 771,61	2 288 745,04
Zysk (strata) netto	7 685 833,24	1 839 420,17	7 072 574,43	1 678 351,79
Całkowite dochody ogółem	7 035 798,02	1 683 849,80	7 588 938,89	1 800 887,25

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2014 r. do 30.06.2014 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1784 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 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 4,2140 PLN/EUR.

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

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2014 do 30-06-2014		Za okres 01-01-2013 do 30-06-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-2 237 442,37	-535 478,26	22 128 084,80	5 251 087,99
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-2 965 175,16	-709 643,68	97 122 945,12	23 047 685,13
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	6 719 470,15	1 608 144,30	-75 869 656,38	-18 004 189,93
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	1 516 852,62	363 022,36	43 381 373,54	10 294 583,18
F. Środki pieniężne na początek okresu	90 878 910,97	21 913 317,65	36 619 198,36	8 957 291,32
G. Środki pieniężne na koniec okresu	92 395 763,59	22 205 715,97	80 000 571,90	18 479 296,84

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2014r.-30.06.2014r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1784 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2013 roku, tj. kurs 4,1472 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2014 roku, tj. kurs 4,1609 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2013r.-30.06.2013r., 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 4,2140 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2012 roku, tj. kurs 4,0882 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2013 roku, tj. kurs 4,3292 PLN/EUR.

4. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2014	31-12-2013
Środki trwałe	65 425 984,17	65 496 901,21
- grunty	2 764 698,27	2 679 611,63
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	36 374 608,50	36 445 034,29
- urządzenia techniczne i maszyny	19 483 450,49	19 854 978,42
- środki transportu	5 651 403,56	5 313 588,74
- inne środki trwałe	1 151 823,35	1 203 688,13
Środki trwałe w budowie	912 964,51	504 126,49
RAZEM	66 338 948,68	66 001 027,70

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2014 r.	2 693 810,48	42 522 086,70	33 703 395,28	13 119 776,84	3 151 092,63	504 126,49	95 694 288,42
Zwiększenia(z tytułu)	94 552,54	614 982,48	1 078 915,11	1 190 034,20	148 376,22	794 233,85	3 921 094,40
- zakup		45 120,00	301 073,51		148 036,74	794 233,85	1 288 464,10
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		210 227,83	175 168,00				385 395,83
- leasing			602 673,60	1 190 034,20	339,48		1 793 047,28
- inne przyjęcia	94 552,54	359 634,65					454 187,19
Zmniejszenia	-	-	45 522,77	481 481,01	143 743,34	385 395,83	1 056 142,95
- sprzedaż			5 533,00	444 054,51	137 073,34		586 660,85
- likwidacja i inne			39 989,77	37 426,50	6 670,00		84 086,27
-przekazanie na środki trwałe						385 395,83	385 395,83
WARTOŚĆ BRUTTO 30.06.2014 r.	2 788 363,02	43 137 069,18	34 736 787,62	13 828 330,03	3 155 725,51	912 964,51	98 559 239,87
UMORZENIE 01.01.2014 r.	14 198,85	6 077 052,41	13 802 986,86	7 795 729,10	1 947 404,50	-	29 637 371,72
Umorzenie za okres (z tytułu)					-		
Zwiększenia	9 465,90	685 408,27	1 447 414,76	818 115,12	191 098,91	-	3 151 502,96
inne leasingi							-
- amortyzacja bieżąca	9 465,90	685 408,27	1 447 414,76	818 115,12	191 098,91		3 151 502,96
Zmniejszenia:	-	-	42 494,49	447 376,75	134 601,25	-	624 472,49
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych			42 494,49	447 376,75	134 601,25		624 472,49
UMORZENIE 30.06.2014r.	23 664,75	6 762 460,68	15 207 907,13	8 166 467,47	2 003 902,16	-	32 164 402,19
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2014 r.	2 679 611,63	36 445 034,29	19 900 408,42	5 324 047,74	1 203 688,13	504 126,49	66 056 916,70
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2014 r.			45 430,00	10 459,00			55 889,00
-zwiększenie							-
-zmniejszenie							-
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 30.06.2014 r.			45 430,00	10 459,00			55 889,00
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2014 r.	2 679 611,63	36 445 034,29	19 854 978,42	5 313 588,74	1 203 688,13	504 126,49	66 001 027,70
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 30.06.2014 r.	2 764 698,27	36 374 608,50	19 483 450,49	5 651 403,56	1 151 823,35	912 964,51	66 338 948,68

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii ładowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2013 r.	2 650 332,54	31 934 138,04	32 855 799,79	11 932 932,88	2 409 028,70	1 407 376,23	83 189 608,18
Zwiększenia(z tytułu)	43 477,94	10 587 979,65	1 819 960,57	1 306 590,59	819 772,88	10 255 935,82	24 833 717,45
- zakup			693 769,30	109 994,92	378 191,46	10 255 935,82	11 437 891,50
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	43 477,94	10 587 979,65	515 978,67		11 749,30		11 159 185,56
- leasing			610 212,60	1 196 595,67	429 832,12		2 236 640,39
Zmniejszenia	-	30,99	972 365,08	119 746,63	77 708,95	11 159 185,56	12 329 037,21
- sprzedaż			244 653,00	116 246,63	8 440,00		369 339,63
- likwidacja i inne		30,99	727 712,08	3 500,00	69 268,95		800 512,02
-przekazanie na środki trwałe						11 159 185,56	11 159 185,56
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2013 r.	2 693 810,48	42 522 086,70	33 703 395,28	13 119 776,84	3 151 092,63	504 126,49	95 694 288,42
UMORZENIE 01.01.2013 r.	-	5 028 140,27	12 016 860,18	6 516 888,61	1 643 103,90	-	25 204 992,96
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	14 198,85	1 048 943,13	2 681 000,79	1 341 403,81	360 856,54	-	5 446 403,12
inne leasingi							
- amortyzacja bieżąca	14 198,85	1 048 943,13	2 681 000,79	1 341 403,81	360 856,54		5 446 403,12
Zmniejszenia:		30,99	894 874,11	62 563,32	56 555,94	-	1 014 024,36
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych		30,99	894 874,11	62 563,32	56 555,94		1 014 024,36
UMORZENIE 31.12.2013r.	14 198,85	6 077 052,41	13 802 986,86	7 795 729,10	1 947 404,50	-	29 637 371,72
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2013 r.	2 650 332,54	26 905 997,77	20 838 939,61	5 416 044,27	765 924,80	1 407 376,23	57 984 615,22
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2013			49 218,00	-	-	-	49 218,00
-zwiększenie				10 459,00			10 459,00
-zmniejszenie			3 788,00				3 788,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2013	-	-	45 430,00	10 459,00	-	-	55 889,00
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2013 r.	2 650 332,54	26 786 488,03	20 771 225,91	5 189 618,67	642 893,42	1 407 376,23	57 935 397,22
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2013 r.	2 679 611,63	36 445 034,29	19 854 978,42	5 313 588,74	1 203 688,13	504 126,49	66 001 027,70

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

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów w 2013 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 56 672 196,75 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 32 554 802,00 zł. Na dzień 31-12-2013r. wykorzystanie kredytów wynosiło 16 725 481,42 zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 42 927 446,86zł.

4.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

Koszty zakończonych prac rozwojowych	
Wartość firmy i znak firmowy	
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	
- oprogramowanie komputerowe	
- inne wartości niematerialne w tym licencje	
RAZEM	

STAN NA DZIEŃ	
30-06-2014	31-12-2013
165 378,10	32 928,52
5 861 059,05	5 897 854,73
579 590,46	590 402,91
262 992,67	295 918,11
316 597,79	294 484,80
6 606 027,61	6 521 186,16

Wartość brutto na początek okresu

Zwiększenia (z tytułu)

- zakup
- przyjęcie kontroli
- inne przyjęcia

Zmniejszenia

- likwidacja

Wartość brutto na koniec okresu

Umorzenie na początek okresu

Umorzenie za okres (z tytułu)

Zwiększenia

- amortyzacja bieżąca

Zmniejszenia:

- umorzenie zlikwidowanych WN

Umorzenie na koniec okresu

inwestycje WNiP -zaliczka

Wartość netto na koniec okresu

ZA OKRES	
01-01-2014 do 30-06-2014	01-01-2013 do 31-12-2013
8 458 308,72	8 194 204,13
260 503,06	296 055,99
113 081,24	296 055,99
5 579,32	-
141 842,50	-
1 600,00	31 951,40
1 600,00	31 951,40
8 717 211,78	8 458 308,72
1 937 122,56	1 640 219,76
174 061,61	296 902,80
175 661,61	323 745,67
175 661,61	323 745,67
1 600,00	26 842,87
1 600,00	26 842,87
2 111 184,17	1 937 122,56
-	-
6 606 027,61	6 521 186,16

4.3. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE

WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU

Zwiększenia:

Zmniejszenia:

WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU

UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU

Zwiększenia:

- amortyzacja bieżąca

Zmniejszenia:

UMORZENIE NA KONIEC ROKU

WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU

ZA OKRES	
01-01-2014 do 30-06-2014	01-01-2013 do 31-12-2013
2 984 128,95	2 984 128,95
-	-
-	-
2 984 128,95	2 984 128,95
1 067 556,65	918 350,21
74 603,36	149 206,44
74 603,36	149 206,44
-	-
1 142 160,01	1 067 556,65
1 841 968,94	1 916 572,30

4.4. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2014	31-12-2013
Materiały	12 189 134,38	11 734 755,66
Produkty i półprodukty w toku	40 902 322,33	18 676 075,51
Produkty gotowe	21 204 409,10	36 659 527,13
Towary	37 393 161,61	44 025 709,21
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	111 689 027,42	111 096 067,51
Odpisy aktualizujące zapasy	1 897 090,82	1 263 506,78
WARTOŚĆ NETTO	109 791 936,60	109 832 560,73

Na zapasach na 30-06-2014 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 41 000 000,00zł. w postaci hipoteki na potrzeby kredytów do wysokości 20 500 000,00zł.. Na dzień 30-06-2014r. wykorzystanie kredytów wynosiło 16 382 991,66zł.

4.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2014	31-12-2013
Należności z tytułu dostaw i usług	146 821 124,79	117 849 521,85
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	8 548 179,89	10 172 628,65
Inne należności niefinansowe	6 207 732,77	3 006 278,45
Inne należności finansowe	467 105,11	712 640,67
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	32 128 799,26	21 306 698,33
- na zakup towarów, materiałów i usług	32 128 799,26	21 306 698,33
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	194 172 941,82	153 047 767,95
Odpisy aktualizujące wartość należności	11 348 847,89	9 347 330,65
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	205 521 789,71	162 395 098,60

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2014	31-12-2013
a) do 1 miesiąca	68 039 136,26	55 472 000,43
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	43 896 721,22	30 617 161,27
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	978 256,93	5 287,23
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	29 000,03	-
e) powyżej 1 roku	308 185,50	-
f) należności przeterminowane (brutto)	44 918 672,74	41 102 403,57
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	158 169 972,68	127 196 852,50
g) odpisy aktualizujące wartość należności	11 348 847,89	9 347 330,65
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	146 821 124,79	117 849 521,85

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

Na 30 czerwca 2014 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 11 348 847,89 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2014	31-12-2013
a) do 1 miesiąca	10 957 896,83	3 976 943,39
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 477 052,30	15 940 849,82
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	5 947 213,14	1 671 717,02
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	6 072 672,74	2 694 718,05
e) powyżej 1 roku	18 463 837,73	16 818 175,29
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	44 918 672,74	41 102 403,57
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności	11 348 847,89	9 347 330,65
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	33 569 824,85	31 755 072,92

W dniu 15.04.2014r. norweski Urząd Skarbowy uwzględnił odwołanie UNIBEP S.A. w temacie korekty deklaracji podatku od wartości dodanej za listopad-grudzień (VI termin) 2012r. i zmienił wcześniej wydaną decyzję w przedmiotowej sprawie i z (spór z Urzędem Skarbowym opisany w sprawozdaniu finansowym za 2013 rok).

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

- na dzień bilansowy 30-06-2014 r. nie było należności od żadnego kontrahenta która by przekroczyła 10% należności ogółem;
- na dzień bilansowy 31-12-2013 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 10,29% stanu należności na ten dzień;

4.6. ODPISY AKTUALIZUJĄCE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2014 do 30-06-2014	01-01-2013 do 31-12-2013
Stan na początek okresu	12 126 708,52	7 791 660,05
- środki trwałe	55 889,00	49 218,00
- zapasy	1 263 506,78	2 265 734,62
- należności z tytułu dostaw i usług	9 347 330,65	4 246 648,09
- pożyczki	202 500,00	20 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 257 482,09	1 210 059,34
a) zwiększenia (z tytułu)	3 574 815,11	7 270 867,27
- środki trwałe	-	10 459,00
- zapasy	1 329 583,47	524 000,00
- należności z tytułu dostaw i usług	2 185 006,64	6 506 485,52
- pożyczki	60 225,00	182 500,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	47 422,75
b) zmniejszenia (z tytułu)	879 488,83	2 935 818,80
- środki trwałe	-	3 788,00
- zapasy	695 999,43	1 526 227,84
- należności z tytułu dostaw i usług	183 489,40	1 405 802,96
- pożyczki	-	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	14 822 034,80	12 126 708,52
- środki trwałe	55 889,00	55 889,00
- zapasy	1 897 090,82	1 263 506,78
- należności z tytułu dostaw i usług	11 348 847,89	9 347 330,65
- pożyczki	262 725,00	202 500,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 257 482,09	1 257 482,09

4.7. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut Grupa zawiera walutowe kontrakty terminowe typu forward. Spółki Grupy od 2013 roku rozliczają instrumenty zabezpieczające zawarte po 2012 roku zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń. Na dzień 30-06-2013 wartość wyceny forwardów wykazana w aktywach finansowych wyniosła 1 802 517,31 zł.

4.8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2014 do 30-06-2014	01-01-2013 do 30-06-2013
Środki pieniężne w banku i kasie	92 231 967,04	80 015 388,71
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	163 796,55	-14 816,81
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
RAZEM	92 395 763,59	80 000 571,90

4.9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:

- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów
- ubezpieczenia pojazdów samochodowych
- certyfikaty
- pozostałe

b) czynne rozliczenie międzyokresowe kosztów finansowych:

- prowizje-emisji obligacji

RAZEM

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2014	31-12-2013
1 119 056,66	1 338 134,74	
1 009 341,89	1 183 426,02	
335,50	-	
-	10 795,51	
109 379,27	143 913,21	
126 804,31	88 135,23	
126 804,31	88 135,23	
1 245 860,97	1 426 269,97	

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
- materiały reklamowe
- opłaty publiczno-prawne i podatki
- prowizja od pośrednictwa w sprzedaży
- certyfikaty
- pozostałe

b) czynne rozliczenie międzyokresowe kosztów finansowych:

- prowizje-emisji obligacji

c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:

- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym

RAZEM

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2014	31-12-2013
4 169 213,25	3 219 188,21	
214 243,98	255 954,48	
925 944,49	897 859,61	
266 165,91	24 309,74	
28 304,22	158 882,33	
147 681,81	275 102,30	
171 822,72	1 166,44	
1 085 286,52	1 228 799,30	
33 166,91	57 127,01	
1 296 596,69	319 987,00	
234 217,96	25 083,35	
234 217,96	25 083,35	
4 556 176,04	1 759 750,80	
4 556 176,04	1 759 750,80	
8 959 607,25	5 004 022,36	

WYSZCZEGÓLNIENIE

DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

- prawo wieczystego użytkowania
- odsetki wekslowe

KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych
- prawo wieczystego użytkowania
- zaliczki otrzymane na działalność developerską
- odsetki wekslowe

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2014	31-12-2013
455 306,28	554 181,44	
419 070,10	446 654,52	
36 236,18	107 526,92	
15 067 144,79	3 647 809,21	
-	55 784,00	
55 168,92	55 168,92	
14 868 212,77	3 393 073,13	
143 763,10	143 783,16	

4.10. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

DŁUGOTERMINOWE

- zobowiązania z tytułu kredytów
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego
- zobowiązania z tytułu obligacji
- zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających

KRÓTKOTERMINOWE

- zobowiązania z tytułu kredytów
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów
- zobowiązania z tytułu obligacji
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami
- inne zobowiązania finansowe

RAZEM

	STAN NA DZIEŃ	
	2014-06-30	2013-12-31
57 846 203,90	34 321 234,72	
23 068 068,05	9 972 430,95	
3 027 562,96	2 384 360,52	
31 546 008,85	21 885 172,51	
204 564,04	79 270,74	
19 424 802,75	33 106 965,72	
6 777 624,11	29 929 205,57	
1 596 369,28	1 412 069,16	
-	7 986,00	
11 050 809,36	-	
-	1 756 269,00	
-	1 435,99	
77 271 006,65	67 428 200,44	

Jednostki Grupy mają podpisaną umowę kredytową w EUR. Na 30.06.2014r. niespłacona kwota tego kredytu wyniosła 1 750 000,00 EUR.

4.11. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZĄTEK OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

a) zwiększenia (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

b) wykorzystanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2014	31-12-2013
	739 667,00	676 916,00
- odprawy emerytalne	691 050,00	632 615,00
- odprawy rentowe	48 617,00	44 301,00
a) zwiększenia (z tytułu)	36 530,00	63 908,00
- odprawy emerytalne	32 142,00	59 498,00
- odprawy rentowe	4 388,00	4 410,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	1 157,00
- odprawy emerytalne	-	1 063,00
- odprawy rentowe	-	94,00
	776 197,00	739 667,00
- odprawy emerytalne	723 192,00	691 050,00
- odprawy rentowe	53 005,00	48 617,00

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZĄTEK OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

a) zwiększenia (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

b) wykorzystanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2014	31-12-2013
	35 893,00	15 617,00
- odprawy emerytalne	26 242,00	6 925,00
- odprawy rentowe	9 651,00	8 692,00
a) zwiększenia (z tytułu)	61 298,00	59 170,34
- odprawy emerytalne	60 118,00	58 211,34
- odprawy rentowe	1 180,00	959,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	26 880,00	38 894,34
- odprawy emerytalne	26 880,00	38 894,34
	70 311,00	35 893,00
- odprawy emerytalne	59 480,00	26 242,00
- odprawy rentowe	10 831,00	9 651,00

WYSZCZEGÓLNIENIE

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POZĄTEK OKRESU

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

a) zwiększenia (z tytułu)

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

b) wykorzystanie (z tytułu)

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

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU

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

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2014	31-12-2013
	48 684 344,74	47 439 302,48
- świadczenia pracownicze	4 832 814,29	5 704 940,71
- naprawy gwarancyjne	12 785 425,78	12 598 049,95
- rezerwa na podwykonawców	29 460 991,54	27 762 342,23
- rezerwa na zobowiązania	1 279 685,13	1 168 374,01
- koszty pozostałe	325 428,00	205 595,58
a) zwiększenia (z tytułu)	90 369 033,83	219 718 224,91
- świadczenia pracownicze	4 117 429,52	7 728 079,80
- naprawy gwarancyjne	2 560 852,91	4 369 029,32
- rezerwa na podwykonawców	83 297 251,40	206 381 006,29
- rezerwa na zobowiązania	-	636 311,12
- koszty pozostałe	393 500,00	603 798,38
b) wykorzystanie (z tytułu)	87 486 269,60	218 473 182,65
- świadczenia pracownicze	4 126 656,82	8 600 206,22
- naprawy gwarancyjne	1 050 842,43	4 181 653,49
- rezerwa na podwykonawców	81 814 342,35	204 682 356,98
- rezerwa na zobowiązania	-	525 000,00
- koszty pozostałe	494 428,00	483 965,96
	51 567 108,97	48 684 344,74
- świadczenia pracownicze	4 823 586,99	4 832 814,29
- naprawy gwarancyjne	14 295 436,26	12 785 425,78
- rezerwa na podwykonawców	30 943 900,59	29 460 991,54
- rezerwa na zobowiązania	1 279 685,13	1 279 685,13
- koszty pozostałe	224 500,00	325 428,00

4.12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2014	31-12-2013
- z tytułu dostaw i usług	153 025 939,26	127 301 281,28
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	6 060 645,60	6 501 803,45
- z tytułu wynagrodzeń	2 629 571,53	1 945 890,17
- zaliczki otrzymane na dostawy	22 325 864,54	25 933 590,98
- inne, w tym:	22 203 801,60	2 004 597,25
- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	199 089,47	790 919,66
- fundusze specjalne	5 687,43	5 687,43
RAZEM	206 251 509,96	163 692 850,56

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2014	31-12-2013
a) do 1 miesiąca	87 998 036,43	63 514 618,29
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	33 011 910,94	36 938 583,72
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	871 784,19	810 403,22
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	32 163,40	2 468,75
e) powyżej 1 roku	11 933,37	-
f) zobowiązania przeterminowane	31 100 110,93	26 035 207,30
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	153 025 939,26	127 301 281,28

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2014	31-12-2013
a) do 1 miesiąca	30 056 036,55	23 933 901,39
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	209 464,50	1 750 114,96
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	179 585,64	655,93
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	263 892,50	109 424,45
e) powyżej 1 roku	391 131,74	241 110,57
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	31 100 110,93	26 035 207,30

4.13. ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

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

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	STAN NA DZIEŃ			30-06-2014
	31-12-2013	zwiększenia	zmniejszenia	
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	12 785 425,78	1 510 010,48		14 295 436,26
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	6 777 950,28		335 364,65	6 442 585,63
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 591 266,54	7 172 559,12		28 763 825,66
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	14 750 790,03		3 409 743,00	11 341 047,03
Rezerwa na straty	157 405,32		118 303,84	39 101,48
Produkcja niezakończona podatkowo	18 641 620,63	6 280 476,00		24 922 096,63
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	2 323 923,82	49 942,75		2 373 866,57
Nieopłacone odsetki	890,75	370,25		1 261,00
Dyskonto należności	2 079 325,85		286 150,81	1 793 175,04
Odpis na zapasy i inne aktywa	1 263 506,78		598 999,43	664 507,35
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	224 996,10	8 143 471,07		8 368 467,17
Odpis na majątku trwałym	55 889,00			55 889,00
Wycena instrumentów zabezpieczających	179 247,10	195 707,02		374 954,12
Koszty nabycia udziałów	491 280,00	700,00		491 980,00
Wycena kredytów, pożyczek i obligacji	6 427,26	750 144,14		756 571,40
Inne koszty	2 842 673,42		1 970 578,61	872 094,81
Odpisy na należności	4 151 109,25	2 025 363,57		6 176 472,82
Suma ujemnych różnic przejściowych	88 323 727,91	26 128 744,40	6 719 140,34	107 733 331,97
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	16 781 508,00	4 964 462,00	1 276 637,00	20 469 333,00
	124 856,00			124 856,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji stawki podatkowej	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	23 723,00	-	-	23 723,00

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2013	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2014
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	22 459 733,26	14 414 573,84		36 874 307,10
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	4 024 525,26		96 243,86	3 928 281,40
Dyskonto zobowiązań	4 174 709,68		226 043,55	3 948 666,13
Kary naliczone nieotrzymane	340 171,02	473 279,58		813 450,60
Odsetki nieotrzymane	722 212,78	68 778,47		790 991,25
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	453 739,08		57 037,91	396 701,17
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 855 835,07	776 081,49		3 631 916,56
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	9 960 701,69			9 960 701,69
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	347 790,53		268 214,43	79 576,10
Wycena instrumentów zabezpieczających	107 161,98	614 745,40		721 907,38
Finansowanie zewnętrzne	44 877,93		30 664,42	14 213,51
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	7 761 994,08	692 075,41		8 454 069,49
Suma dodatnich różnic przejściowych	53 253 452,36	17 039 534,19	678 204,17	69 614 782,38
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	10 118 155,00	3 237 511,00	128 859,00	13 226 807,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów zabezpieczających	2 053 500,07		802 500,06	1 251 000,01
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	390 165,00	-	152 475,00	237 690,00

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2012	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2013
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	11 098 049,95	1 687 375,83		12 785 425,78
Rezerwa na świadczenia pracownicze	7 258 416,22		480 465,94	6 777 950,28
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 786 147,57		194 881,03	21 591 266,54
Kontrakty długoterminowe (zmniejszenie przychodów "-")	18 210 633,04		3 459 843,01	14 750 790,03
Rezerwa na straty	68 477,24	88 928,08		157 405,32
Podatkowa produkcja w toku	20 595 491,25		1 953 870,62	18 641 620,63
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	450 102,42	1 873 821,40		2 323 923,82
Nieopłacone odsetki	5 063,13		4 172,38	890,75
Dyskonto należności	2 297 845,07		218 519,22	2 079 325,85
Odpis na zapasy	2 265 734,62		1 002 227,84	1 263 506,78
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	842 536,45		617 540,35	224 996,10
Odpis na majątku trwałym	49 218,00	6 671,00		55 889,00
Wycena instrumentów zabezpieczających	-	179 247,10		179 247,10
Koszty nabycia udziałów	485 270,00	6 010,00		491 280,00
Wycena kredytów i pożyczek	1 599,16	4 828,10		6 427,26
Odpisy na należności	1 297 775,17	2 853 334,08		4 151 109,25
Inne koszty	193 595,58	2 649 077,84		2 842 673,42
Suma ujemnych różnic przejściowych	86 905 954,87	9 349 293,43	7 931 520,39	88 323 727,91
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	16 512 133,00	1 776 365,00	1 506 990,00	16 781 508,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	144 076,00	-19 220,00		124 856,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	27 374,00	-3 651,00	-	23 723,00

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2012	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2013
Kontrakty długoterminowe (zwiększenie przychodów "+")	32 269 531,16		9 809 797,90	22 459 733,26
Leasing	3 356 864,68	667 660,58		4 024 525,26
Dyskonto zobowiązań	5 129 475,10		954 765,42	4 174 709,68
Kary naliczone nieotrzymane	370 633,69		30 462,67	340 171,02
Odsetki nieotrzymane	795 764,07		73 551,29	722 212,78
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	888 201,06		434 461,98	453 739,08
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	1 714 965,94	1 140 869,13		2 855 835,07
Wycena nieruchomości inwestycyjnej		9 960 701,69		9 960 701,69
Wycena obligacji		114 827,49		114 827,49
Wycena kredytów i pożyczek	238 553,92		5 590,88	232 963,04
wycena instrumentów zabezpieczających	161 359,70		54 197,72	107 161,98
Finansowanie zewnętrzne	61 512,68		16 634,75	44 877,93
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	7 912 531,66		150 537,58	7 761 994,08
Suma dodatnich różnic przejściowych	52 899 393,66	11 884 058,89	11 530 000,19	53 253 452,36
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	10 050 885,00	2 257 971,00	2 190 701,00	10 118 155,00
Rozliczenie połączenia Wola House	7 407 459,66		7 407 459,66	-
Kapitał z aktualizacji wyceny-wycena instrumentów zabezpieczających	-	2 053 500,07		2 053 500,07
Suma	7 407 459,66	2 053 500,07	7 407 459,66	2 053 500,07
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego - wpływ na kapitał z aktualizacji wyceny*	1 407 417,00	390 165,00	1 407 417,00	390 165,00

*zmniejszenie rezerwy z tytułu rozliczenia połączenia Wola House (w konsekwencji przekwalifikowania zapasu na nieruchomość inwestycyjną) nie wpłynęło na kapitały lecz na podatek odroczonego w rachunku zysków i strat.

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS		
	01.01-30.06.2014	01.01-30.06.2013
Bieżący podatek dochodowy	4 016 591,41	4 497 056,18
Dotyczący roku obrotowego	4 016 591,41	4 497 056,18
Odroczony podatek dochodowy	-579 173,00	-1 924 859,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-579 173,00	-1 924 859,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	3 437 418,41	2 572 197,18
Efektywna stopa podatkowa	30,90%	26,67%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM		
	01.01-30.06.2014	01.01-30.06.2013
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego	-	-
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-152 475,00	121 125,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-152 475,00	121 125,00
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	152 475,00	-121 125,00

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. Opisane powyżej ryzyko dotyczy też działalności Grupy poza granicami kraju. Grupa ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz usług audytorskich.

4.14. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIENIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH		
	30-06-2014	31-12-2013
Planowane przychody z bieżących projektów	2 146 337 341,28	2 087 705 723,36
Planowane koszty z bieżących projektów	2 029 933 415,37	1 954 850 283,81
Planowana marża na bieżących projektach	116 403 925,91	132 855 439,55
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	941 309 745,69	1 011 438 586,60
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	882 049 803,46	934 744 568,05
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	59 259 942,23	76 694 018,55
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	57 143 983,68	56 161 421,00
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	49,09%	42,27%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	915 776 485,62	1 003 729 643,37
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	36 874 307,10	22 459 733,26
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	11 380 148,51	14 750 790,03
- w tym dotyczące planowanej straty	39 101,48	-

4.15. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2014	31-12-2013
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	18 788 359,30	17 619 530,73
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	20 557 623,98	21 893 315,25
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	39 345 983,28	39 512 845,98
Odpis aktualizacyjny należności	1 257 482,09	1 257 482,09
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	40 603 465,37	40 770 328,07
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	27 258 953,07	28 515 506,27
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	25 945 545,88	25 438 772,71
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	53 204 498,95	53 954 278,98

STAN DYSKONTA

	30-06-2014	31-12-2013
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	1 793 175,04	2 079 325,85
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	3 949 943,02	4 174 709,68

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

	ZA OKRES	
	01-01-2014 do 30-06-2014	01-01-2013 do 30-06-2013
WYSZCZEGÓLNIENIE		
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-495 170,90	-676 355,26
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	863 075,32	1 071 608,56
Ogółem korekta marży brutto	367 904,42	395 253,30
Korekta przychodów finansowych	781 321,69	1 376 323,32
Korekta kosztów finansowych	1 091 621,34	2 041 332,53
Podatek odroczony rozpoznany od korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	42 948,00	183 782,00
Podatek odroczony rozpoznany od korekt - należności z tytułu kaucji	-54 369,00	-132 994,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	46 183,77	-218 967,91

Na 30 czerwca 2014 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 30,39% (dla jednego projektu 14,72%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2013r. największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 29,76% (dla jednego projektu 12,97%) wszystkich zatrzymanych przez odbiorców kaucji.

4.16. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2014

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

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2013

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	327 585 743,49	34 180 643,57	41 112 767,46	50 898 509,02	-18 070 665,81	435 706 997,73
sprzedaż zewnętrzna	309 688 127,68	34 180 643,57	40 939 717,46	50 898 509,02	-	435 706 997,73
sprzedaż na rzecz innych segmentów	17 897 615,81	-	173 050,00	-	-18 070 665,81	-
Koszt sprzedaży	304 731 610,05	34 073 476,33	35 576 141,04	51 727 312,42	-16 359 411,13	409 749 128,71
Zysk brutto ze sprzedaży	22 854 133,44	107 167,24	5 536 626,42	- 828 803,40	- 1 711 254,68	25 957 869,02
% zysku brutto ze sprzedaży	6,98%	0,31%	13,47%	-1,63%	9,47%	5,96%
Koszty sprzedaży			x			3 318 611,85
Koszty zarządu						12 259 422,43
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			1 530 197,28
Zysk z działalności operacyjnej			x			11 910 032,02
Przychody finansowe			x			2 749 588,03
w tym przychody odsetkowe	739 580,38	2 693,06	113 530,76	187,04		855 991,24
Koszty finansowe			x			5 009 957,95
w tym koszty odsetkowe	1 102 943,43	241 129,11	225 849,74	11 852,67		1 581 774,95
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 4 890,49
Zysk przed opodatkowaniem			x			9 644 771,61
Podatek dochodowy			x			2 572 197,18
Zysk netto			x			7 072 574,43

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	208 714 857,24	75 505 745,04	130 818 202,32	94 567 109,75	509 605 914,35
Pozostałe aktywa nieprzypisane					96 390 910,12
Razem aktywa	208 714 857,24	75 505 745,04	130 818 202,32	94 567 109,75	605 996 824,47
Kapitał własny					176 581 387,23
Zobowiązania	230 502 637,06	30 023 152,27	38 574 533,75	73 509 273,22	372 609 596,30
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane					56 805 840,94
Razem pasywa	230 502 637,06	30 023 152,27	38 574 533,75	73 509 273,22	605 996 824,47
Amortyzacja	558 745,95	1 377 936,53	82 363,99	856 212,15	2 875 258,62

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

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe*	
	okres zakończony 30-06-2014	okres zakończony 30-06-2013	stan na dzień 30-06-2014	stan na dzień 31-12-2013
KRAJ	327 799 487,68	319 874 587,55	41 941 499,04	41 724 421,16
EKSPORT, w tym:	134 107 867,91	115 832 410,18	32 845 446,19	32 714 365,00
Norwegia	59 201 029,95	49 639 731,65	32 204 764,15	32 150 700,55
WNP (Rosja, Białoruś)	69 072 163,97	33 737 124,27	354 429,87	563 664,45
Niemcy	5 775 853,43	-	179 622,51	-
Razem	461 907 355,59	435 706 997,73	74 786 945,23	74 438 786,16

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

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

Grupa w okresie od 01 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku uzyskała przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 49 250 703,71 zł

4.17. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.06.2014.	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.-30.06.2014.	34 901 727,43
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	0,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	-
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	0,00
Średnia cena akcji notowana w okresie 01.01.-30.06.2014.	7,83
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	0,00
Ilość akcji zwykłych rozładujących	0,00
Ilość akcji ogółem	34 901 727,43
Ilość akcji zwykłych na dzień 30.06.2013.	34 189 712,00
Średnia cena akcji notowana w okresie 01.01.-30.06.2013.	34 064 387,25
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	880 922,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	2,70
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	2 378 489,40
Średnia cena akcji notowana w okresie 01.01.-30.06.2013.	6,24
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	381 168,17
Ilość akcji zwykłych rozładujących	499 753,83
Ilość akcji ogółem	34 564 141,08

4.18. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W dniu 23.01.2014 r. Unidevelopment S.A. objęła 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce Szczęśliwicka Sp. z o.o. Unidevelopment S.A. posiada 1000 udziałów o wartości 50 000 złotych. Udziały objęte w formie gotówkowej. Do dnia 30.06.2014 r. Spółka nie wykazywała przychodów ze sprzedaży i poniosła stratę w kwocie 4 660,84zł.

W dniu 29.01.2014 r. Unidevelopment S.A. zakupiła 100 % udziałów w MD INWESTYCJE Sp. z o.o. Na dzień 30.06.2014r. dokonano prowizorycznego rozliczenia tego połączenia. Spółka została założona w 2012 roku a jej podstawowym rodzajem działalności na podstawie KRS/PKD są usługi budowlane. Spółka pełni rolę komplementariusza dla kilku spółek developerskich.

Jednostka przejmująca	UNIDEVELOPMENT S.A.
Jednostka przejmowana	MD INWESTYCJE Sp. z o.o.
Dzień przejęcia kontroli	29.01.2014.
Sposób zapłaty	gotówka

Lp.	Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia	Wartość godziwa na dzień przejęcia
	AKTYWA		
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
II.	Pozostałe aktywa trwałe	2 100,00	2 100,00
III.	Zapasy-grunty		
IV.	Zapasy-produkty		
IV.	Należności	924,14	924,14
V.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 672,54	11 672,54
	AKTYWA RAZEM	14 696,68	14 696,68
	ZOBOWIĄZANIA		
I.	Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	10 276,00	10 276,00
II.	Przychody przyszłych okresów		
	ZOBOWIĄZANIA RAZEM	10 276,00	10 276,00
	Nabyty udział w kapitale własnym %	x	100
	CENA NABYCIA	x	10 000,00
	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	x	-
	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-
	Wartość firmy		5 579,32
	Zysk z tytułu okazynego nabycia		-

W okresie od 01.01.2014r. do 30.06.2014r. Spółka MD INWESTYCJE Sp. z o.o. nie uzyskała przychodów ze sprzedaży i poniosła stratę w wysokości 4 959,01 złotych.

4.19. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Jednostki powiązane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należ.		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2014	31-12-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	38 709 375,10	19 848 403,91	38 613 694,57	19 582 960,14
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanyimi	38 709 375,10	19 848 403,91	38 613 694,57	19 582 960,14
WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2014	31-12-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	276 714 867,13	259 478 317,61	130 855 173,93	113 085 800,87
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanyimi	276 714 867,13	259 478 317,61	130 855 173,93	113 085 800,87
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone, weksle		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2014	31-12-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	121 030 107,73	112 820 768,94	9 727 575,79	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanyimi	121 030 107,73	112 820 768,94	9 727 575,79	-
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	30-06-2014	30-06-2013	30-06-2014	30-06-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	62 601 534,74	50 480 153,71	62 756 712,88	46 662 692,62
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanyimi	62 601 534,74	50 480 153,71	62 756 712,88	46 662 692,62
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	30-06-2014	30-06-2013	30-06-2014	30-06-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	-4 317,19	-	-189,00	-106,06
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanyimi	-4317,19	-	-189,00	-106,06

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	30-06-2014	30-06-2013	30-06-2014	30-06-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	5 249 431,13	2 137 283,13	2 218 194,31	1 083 661,69
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	5 249 431,13	2 137 283,13	2 218 194,31	1 083 661,69

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

Wynagrodzenia Zarządu:

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2013r. wypłacona w 2014 r.	Razem
Mikołuszko Jan	290 706,40	486 342,45	777 048,85
Gołąbiecki Leszek	212 500,00	486 342,45	698 842,45
Sawoniewski Mariusz	-	282 478,36	282 478,36
Kiszycki Sławomir	160 500,00	178 547,64	339 047,64
Drobek Marcin	15 354,72	-	15 354,72
Razem:	679 061,12	1 433 710,90	2 112 772,02

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	20 666,67	0,00	20 666,67
Kubajewska Irena	21 600,00	0,00	21 600,00
Miedziałowski Czesław	21 600,00	0,00	21 600,00
Mikołuszko Zofia	59 400,00	0,00	59 400,00
Mikołuszko Jan	2 400,00	0,00	2 400,00
Skowrońska Beata	64 406,45	0,00	64 406,45
Stąjkowski Wojciech	24 000,00	18 000,00	42 000,00
Bełdowski Jarosław	2 400,00	0,00	2 400,00
Kołosowski Michał	2 400,00	0,00	2 400,00
Markowski Paweł	2 400,00	0,00	2 400,00
Razem:	221 273,12	18 000,00	239 273,12

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2014 dokonano zakupów od osoby spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 27,0 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 158,8 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 32,5 tys. zł., wynagrodzenie – 145,1 tys. zł.

4.20. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

	30-06-2014	30-06-2013
Stan na dzień nabycia	2 325 000,00*	2 325 000,00
Udział w zyskach/(stratach) bieżących	-5544,59	- 4 890,49
Zmiana metody konsolidacji	4 334,67	-
Udział w zyskach/(stratach) – lata ubiegłe	-34 603,60	- 25 096,12
Stan na koniec okresu	2 289 186,48	2 295 013,39

*uwzględnia skutki utraty współkontroli

Wykaz podmiotów stowarzyszonych i współkontrolowanych na dzień 30 czerwca 2014r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		30-06-2014	30-06-2013
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	42,51%*	42,51%*
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	42,52%	42,52%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	50%	-

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności przedstawiały się w sposób następujący:

Aktywa		Zobowiązania i rezerwy	
30-06-2014	31-12-2013	30-06-2014	31-12-2013
32 364 571,86	30 343 550,11	30 073 954,37	28 069 948,11
Przychody ogółem		Zysk / (strata) netto	
30-06-2014	30-06-2013	30-06-2014	30-06-2013
1,04	0,75	-13 042,83	-11 504,04

Na 30-06-2014 r. spółki stowarzyszone i współkontrolowane nie wykazały zobowiązań i należności warunkowych.

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

	30-06-2014	30-06-2013
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współkontrolowanych	-	-
Udział w stratach jednostek stowarzyszonych i współkontrolowanych	7 244,59	4 890,49
Ogółem	-7 244,59	-4 890,49

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

W dniu 12 lutego 2014 roku spółka zależna Unidevelopment S.A. przeprowadziła w trybie niepublicznym emisję obligacji serii A o jednostkowej wartości nominalnej w wysokości 1 000,00 zł. w liczbie 20 000 sztuk na łączną kwotę 20 mln złotych. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem przez UNIBEP S.A. za dług z wyemitowanych obligacji do kwoty 25 000 000 złotych na okres 60 miesięcy od daty emisji. Obligacje są oprocentowane - oprocentowanie składa się z sumy WIBOR 6M i marży w skali roku 365-dniowego. Ustalono półroczny okres odsetkowy. Wykup obligacji zostanie przeprowadzony w dniu wykupu, tj. w dniu przypadającym na 36 miesięcy po dniu przydziału obligacji poprzez wypłatę świadczenia pieniężnego w kwocie liczonej według wartości nominalnej.

W dniu 17 lipca 2014 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia obligacji serii A do alternatywnego obrotu Catalyst.. Szczegółowe informacje o obligacjach Unidevelopment UNIBEP S.A. zamieszczała w publikowanych raportach bieżących (RB 12, 20, 57/2014).

4.22. PROGRAM MOTYWACYJNY

W I półroczu 2014 w realizacji Programu Motywacyjnego nastąpiły następujące zmiany:

- w dniu 30.01.2014r. Zarząd KDPW podjął uchwałę o zarejestrowaniu 650.470 akcji co do których Pan Leszek Gołąbiecki w dniu 30.12.2013r. złożył oświadczenie o ich objęciu za warranty III transzy. Warunkiem zarejestrowania powyższych akcji było podjęcie przez GPW decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na rynku regulowanym;
- w dniu 13.02.2014r. Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na głównym rynku GPW;
- w dniu 17.02.2014r. KDPW zarejestrował wyżej wskazane akcje;
- w dniu 07.04.2014r. sąd rejestrowy właściwy dla Spółki zarejestrował podwyższenie kapitału Spółki do wysokości 3.507.063,40 zł.

Powyzsza czynność zakończyła realizację przez Spółkę warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w związku z emisją warrantów subskrypcyjnych i programem opcji menadżerskich dla kluczowej kadry.

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2014		31-12-2013	
	Liczba opcji	ŚWCR	Liczba opcji	ŚWCR
Niezrealizowane na początek okresu	650 470	1,8	1 048 950	2,29
Zrealizowane w ciągu okresu	650 470	1,8	398 480	3,22
Niezrealizowane na koniec okresu	-	-	650 470	1,8

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2014	31-12-2013
	Model wyceny	symulacja Monte Carlo
Cena wykonania	2,70 zł	2,70 zł
Cena wejściowa do modelu wyceny	4,43 zł	4,43 zł
Oczekiwana zmienność kursu na podstawie historycznej zmienności	45,20%	45,20%
Stopa procentowa wolna od ryzyka	krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania	krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania
Oczekiwane dywidendy	0,13 zł/akcję rocznie	0,13 zł/akcję rocznie
ŚWCR	1,80 zł	1,80 zł
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	-	1 094 000,00

4.23. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Informacje dotyczące wypłaty dywidendy zostały omówione w p-cie 1.6.4. Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2014r.

4.24. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

	30-06-2014	31-12-2013
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	63 183 473,47	64 823 895,82
Od pozostałych jednostek	63 183 473,47	64 823 895,82
- otrzymane gwarancje	63 183 473,47	62 133 003,37
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	2 690 892,45
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	249 433 548,15	142 152 213,76
Na rzecz jednostek powiązanych	63 963 600,00	17 971 600,00
- udzielone poręczenia*	58 963 600,00	17 971 600,00
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	3 000 000,00	3 000 000,00
- udzielone gwarancje	2 000 000,00	2 000 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	185 469 948,15	124 180 613,76
- sprawy sporne	23 293 525,28	9 177 482,02
- udzielone gwarancje	156 515 615,39	109 636 199,74
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	4 246 932,00	4 246 932,00
- udzielone poręczenia	1 413 875,48	1 120 000,00

*maksymalna kwota poręczenia z tyt. obligacji UNIDEVELOPMENT S.A. – 25 000 000,00

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczących spraw spornych zamieszczonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2013 rok i późniejszych nastąpiły następujące zmiany:

— Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad – w sierpniu 2014r. złożono kasację od wyroku Sądu II instancji oddalającej powództwo UNIBEP S.A. na kwotę należności głównej 783 tys. złotych. W sprawie pozostałej kwoty należności UNIBEP S.A. złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. Rozprawę w tej sprawie wyznaczono na 5.09.2014 r.

— roszczenia Wspólnot i indywidualnych nabywców nieruchomości developerskich na 30.06.2014r. wynoszą 171,6 tys.

— Orco Enterprise Sp. z o.o.- w dniu 31.07.2014 r. Zespół Orzekający wydał postanowienie w którym zarządził przeprowadzenie konferencji ekspertów wskazanych przez strony w zakresie zgłoszonych usterek oraz, uwzględniając wniosek UNIBEP S.A., zobowiązał Orco Enterprise Sp. z o.o. do przedłożenia obliczeń technicznych będących podstawą części roszczeń Inwestora .

— Gmina Jednorzec – zapadł wyrok zasądający na rzecz UNIBEP S.A. kwotę 908,0 tys. złotych wraz z odsetkami. Pozwana strona złożyła apelację. Termin rozprawy nie została wyznaczony.

— Filharmonia Świętokrzyska - Sąd Apelacyjny zmienił częściowo wyrok na korzyść UNIBEP S.A. . Został złożony wniosek o uzasadnienie wyroku.

— sprawy odszkodowawcze dotyczące wypadków śmiertelnych na budowach – po oddaleniu przez Sąd Okręgowy wszystkich apelacji (sprawa dotycząca roszczenia w kwocie 202 tys.zł) wniesionych przez strony dokonano wypłaty zasądzonych kwot (ubezpięzcyciel i UNIBEP S.A.).UNIBEP S.A. przygotowuje wniosek do ubezpieczyciela konsorcjanta o zwrot zasądzonych kwot. W drugiej sprawie odszkodowawczej wszystkie roszczenia zostały połączone do wspólnego rozpoznania. W dniu 29 sierpnia 2013 roku mija termin do przedstawienia Sądowi opinii biegłych powołanych w sprawie.

— EG BYGG OSLO AS (aktualna nazwa Eiendomsgruppen Oslo AS) - Inwestor w postępowaniu sądowym zgłosił w stosunku do UNIBEP S.A. roszczenie regresowe na kwotę ok. 2 900 tys. NOK (skutki awarii instalacji tryskaczowej zostały

pokryte przez ubezpieczyciela Wspólnoty). Szkoda z tytułu zalania została zgłoszona do ubezpieczyciela UNIBEP S.A. i ubezpieczyciela podwykonawcy i jest na etapie badania przez ubezpieczyciela. Ubezpieczyciel może wypłacić część szkody z polisy UNIBEP S.A. (polisy CAR), pod warunkiem uprzedniego rozliczenia tej szkody z Inwestorem. Dodatkowo ubezpieczyciel norweski CODAN zgłosił, w drodze regresu, do ubezpieczyciela UNIBEP S.A. dwie szkody na łączną kwotę 273 tys. NOK. Ze względu na niezłożenie przez CODAN dokumentacji wymaganej przez naszego ubezpieczyciela roszczenie zostało odrzucone. CODAN wystąpił z propozycją polubownego rozliczenia przedmiotowej szkody. Aktualnie sprawa jest na etapie konsultacji i badania.

— EG BYGG AS (aktualna nazwa spółki- Eiendomsgruppen Midt-Norge AS) – sąd wydał decyzję, że roszczenie UNIBEP S.A. może być egzekwowane i udzielił zabezpieczenia na nieruchomości. W dniu 12.06.2014r. decyzja została zaskarżona przez Inwestora. W dniu 14 sierpnia 2014 r. Sąd odwoławczy wydał decyzję, w której uznał, że UNIBEP S.A. jest uprawniona do żądania zapłaty. Decyzja nie jest prawomocna – strony mają miesiąc na jej zaskarżenie.

W związku z roszczeniem Inwestora z 6 maja 2014r. UNIBEP S.A. złożyła odpowiedź na pozew podnosząc głównie zarzut powagi rzeczy osądzonej, bowiem znaczna część z przedstawionych roszczeń była przedmiotem, zakończonego ugodą sądową, procesu z tym Inwestorem.

— Agathon Borgen AS – w maju b.r. Inwestor wniósł do sądu powództwo wzajemne o zapłatę 10 278 tys. NOK netto z tytułu zastępczego usuwania usterek po wstrzymaniu prac UNIBEP S.A. na placu budowy. Roszczenia te zostały przez Spółkę odrzucone jeszcze na etapie przedsądowym. W naszej ocenie UNIBEP S.A. nie przyczynił się do powstania kosztów zastępczego usuwania usterek, nie zgadzamy się bowiem z przyczynami wstrzymania prac. Dodatkowo części przedstawionych przez Inwestora kosztów nie da się zweryfikować w rzetelny sposób z powodu braku kompletnej informacji a część nie dotyczy zakresu prac wykonanych przez UNIBEP S.A.. Odpowiedź UNIBEP S.A. zostanie złożona w sierpniu 2014. W ocenie Spółki Inwestor działa z zamiarem skompensowania wzajemnych roszczeń i otrzymania nieuzasadnionego dodatkowego dochodu

— Jassheim Bolig og Naering AS- w czerwcu 2014 roku sąd polubowny ze względu na zawłość sporu odmówił przyjęcia sprawy do rozpoznania. UNIBEP S.A. planuje przygotowanie do września b.r. pozwu w regularnym postępowaniu sądowym.

W zakresie roszczenia Inwestora w kwocie 15 231 tys. NOK - UNIBEP S.A. nie uznaje swojej odpowiedzialności za skutki kontroli trzeciego etapu projektowania. W ocenie Spółki przedłożone zostały przez nas wszelkie wymagane przez gminę Ullensaker dokumenty, wobec tego uznajemy, że koszty kontroli obciążają Inwestora.

Dodatkowo w czerwcu 2014 roku UNIBEP S.A. złożyła dwa żądania zapłaty na łączną kwotę 7 736 tys. NOK z gwarancji NS wystawionych na zlecenie Inwestora. Z założenia Bank dokona wypłaty po wyroku sądowym zasądzającym sporne roszczenie na rzecz UNIBEP S.A.

— postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym- w sporze z Miastem Stołecznym Warszawa spółka Wola House Sp. z o.o. kwestionuje zasadność podwyższenia opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów z kwoty 130,3 tys. zł. do 260,6 tys. zł. w 2014r, do 332,4 tys. zł. w 2015r. i do 404,1 od 2016r. Wola House w odwołaniu przedłożyła wycenę tej nieruchomości, która znacznie odbiega od wyceny na podstawie której Miasto Stołeczne Warszawa podwyższyło opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów.

— zawezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej wystosowane przez UNIGO Sp. z o.o. do Eleinvest Sp. z o.o. W dniu 14.02.2013r. UNIGO Sp. z o.o. zawarła z Eleinvest Sp. z o.o. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Warunkiem podpisania umowy był m.in. wykreślenie obciążeń, zmiana użytkowania wieczystego na prawo własności. W miarę wywiązywania się Sprzedającego z określonych w umowie działań, UNIGO Sp. z o.o. zobowiązana była do wpłat do depozytu notarialnego kolejnych raty ceny sprzedaży. W związku z niewywiązywaniem się Sprzedającego z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. UNIGO Sp. z o.o. wstrzymała zapłatę do depozytu notarialnego części ceny oraz zawezwała do stawienia się w kancelarii notarialnej, celem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Przedstawiciel Eleinvest Sp. z o.o. nie stawiał się na powyższe zawezwanie.

Intencją UNIGO Sp. z o.o. jest doprowadzenie do zakupu przedmiotowej nieruchomości.

— w pozostałych sprawach spornych niezakończonych a omawianych w poprzednio publikowanych sprawozdaniach nie nastąpiły istotne zmiany. Wyznaczono terminy kolejnych rozpraw.

— suma pozostałych spraw spornych, w których zostały pozwane Spółki Grupy UNIBEP to kwota 409 tys. złotych.

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

4.25. INSTRUMENTY FINANSOWE

Wartość bilansowa

Stan na dzień 30-06-2014r.

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane poprzez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Klasy instrumentów finansowych						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2 652 843,05					2 652 843,05
Kaucje z tytułu umów o budowę			39 345 983,28		-53 204 498,95	-13 858 515,67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			163 747 254,99			163 747 254,99
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę			36 874 307,10			36 874 307,10
Pożyczki udzielone			14 369 656,73			14 369 656,73
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF				-204 564,04		-204 564,04
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń		1 251 000,01				1 251 000,01
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-77 066 442,61	-77 066 442,61
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę					-11 380 148,51	-11 380 148,51
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-206 251 509,96	-206 251 509,96
	2 652 843,05	1 251 000,01	254 337 202,10	-204 564,04	-347 902 600,03	-89 866 118,91

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2013r.

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Aktywa finansowe wyceniane poprzez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Klasy instrumentów finansowych							
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	100,00						100,00
Kaucje z tytułu umów o budowę				39 512 845,98		-53 954 278,98	-14 441 433,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *				133 444 240,28			133 444 240,28
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę				22 459 733,26			22 459 733,26
Pożyczki udzielone				12 828 557,81			12 828 557,81
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF		113,57			-79 270,74		-79 157,17
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń			2 053 500,07				2 053 500,07
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania						-65 584 674,70	-65 584 674,70
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę						-14 750 790,03	-14 750 790,03
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania						-163 692 850,56	-163 692 850,56
	100,00	113,57	2 053 500,07	208 245 377,33	-79 270,74	-297 982 594,27	-87 762 774,04

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartości godziwe nie różnią się od bilansowych.

Aktywa i zobowiązania wyceniane w wartości godziwej

	30-06-2014			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa wyceniane w wartości godziwej				
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń		1 802 517,31		1 802 517,31
Razem	-	1 802 517,31	-	1 802 517,31

	31-12-2013			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa wyceniane w wartości godziwej				
Nieruchomość inwestycyjna*		22 064 000,00		22 064 000,00
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		113,57		113,57
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń		2 120 572,12		2 120 572,12
Razem	-	24 184 685,69	-	24 184 685,69

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

	30-06-2014			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat				
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		204 564,04		204 564,04
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń				-
Razem	-	204 564,04	-	204 564,04

	31-12-2013			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat				
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		79 270,74		79 270,74
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń				-
Razem	-	79 270,74	-	79 270,74

4.26. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w p-cie 3.1. Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2014r..

4.27. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2014	31-12-2013
Pracownicy umysłowi	486	447
Pracownicy fizyczni	486	516
RAZEM	972	963

Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2013 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 12 czerwca 2014r..

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A i zatwierdzone do publikacji w dniu 27-08-2014 roku.

Bielsk Podlaski 27-08-2014