

Grupa UNIBEP

**Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe
za 6 miesięcy od 1 stycznia do
30 czerwca 2013 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)

	<i>NOTA</i>	30-06-2013	31-12-2012	30-06-2012
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Środki trwałe	4.1	55 283 668,64	56 528 020,99	57 321 979,06
Wartości niematerialne	4.2	6 593 878,50	6 553 984,37	6 676 694,72
Środki trwałe w budowie	4.1	3 238 711,81	1 407 376,23	1 827 569,25
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe		100,00	100,00	5 100,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		2 295 013,39	2 299 903,88	2 294 108,42
Inne długoterminowe aktywa finansowe		1 463 934,00	1 307 704,00	
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.15	20 567 791,69	16 072 527,75	14 635 997,06
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.13	23 530 858,00	16 539 507,00	18 962 036,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	4.3	1 991 175,36	2 065 778,74	2 140 381,84
Pożyczki udzielone		7 487 582,99	3 538 713,35	9 360,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.9	1 204 903,30	913 894,00	1 277 823,55
Aktywa trwałe razem		123 657 617,68	107 227 510,31	105 151 049,90
Aktywa obrotowe				
Zapasy	4.4	115 650 088,95	118 424 553,39	127 343 917,41
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4.5	189 771 289,27	159 596 247,40	198 163 617,10
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.15	17 932 208,80	19 263 951,86	10 656 951,19
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	4.14	59 824 683,71	114 339 383,89	83 397 125,91
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		165 839,47	8 681 880,31	3 367 904,70
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	4.7	764 212,20	166 116,37	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.8	80 015 388,71	36 562 492,72	52 089 197,26
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.9	10 570 198,11	5 532 500,54	11 362 321,39
Pożyczki udzielone		7 645 297,57	10 018 145,32	2 720 576,61
Aktywa obrotowe razem		482 339 206,79	472 585 271,80	489 101 611,57
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
AKTYWA RAZEM		605 996 824,47	579 812 782,11	594 252 661,47

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)

	<i>NOTA</i>	30-06-2013	31-12-2012	30-06-2012
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy		3 418 971,20	3 402 168,40	3 402 168,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		863,97	873,98	548,39
Pozostałe kapitały		155 778 637,56	154 935 829,83	145 492 535,01
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		58 614 881,02	59 426 491,02	59 426 491,02
Zyski (straty) zatrzymane		14 229 376,34	10 845 196,00	13 893 334,65
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		173 427 849,07	169 184 068,21	162 788 586,45
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		3 153 538,16	2 683 395,69	244 340,84
Kapitał własny ogółem		176 581 387,23	171 867 463,90	163 032 927,29
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4.10	46 071 126,22	23 512 820,50	18 704 895,49
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	4.11	730 277,00	676 916,00	683 680,89
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4.13	16 645 919,00	11 458 302,00	13 298 965,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.15	26 811 899,61	25 422 051,41	24 656 580,66
Przychody przyszłych okresów	4.9	474 238,75	557 607,19	651 586,85
Zobowiązania długoterminowe razem		90 733 460,58	61 627 697,10	57 995 708,89
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4.12	215 446 333,12	151 860 798,69	192 180 824,07
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.15	21 831 630,52	18 289 612,57	24 380 049,48
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	4.14	21 702 594,16	18 218 848,14	15 819 398,82
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4.10	12 095 805,95	106 616 020,24	100 333 437,65
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 778 524,52	664 400,40	351 332,30
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	4.11	57 854 286,53	47 454 919,48	37 949 127,55
Przychody przyszłych okresów	4.9	6 972 801,86	3 213 021,59	2 209 855,42
Zobowiązania krótkoterminowe razem		338 681 976,66	346 317 621,11	373 224 025,29
PASYWA RAZEM		605 996 824,47	579 812 782,11	594 252 661,47
Wartość księgowa		173 427 849,07	169 184 068,21	162 788 586,45
Liczba akcji		34 189 712	34 021 684	34 021 684
Wartość księgowa na jeden akcję (w zł)		5,07	4,97	4,78

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
		30-06-2013	30-06-2012
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	4.16	413 796 953,43	364 729 654,30
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	4.16	21 910 044,30	2 363 488,96
Przychody ze sprzedaży ogółem		435 706 997,73	367 093 143,26
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4.16	387 943 556,46	341 585 262,21
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	4.16	21 805 572,25	2 261 974,01
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		25 957 869,02	23 245 907,04
Koszty sprzedaży		3 318 611,85	2 013 125,79
Koszty zarządu		12 259 422,43	12 872 287,69
Pozostałe przychody operacyjne		3 367 268,54	1 427 023,43
Pozostałe koszty operacyjne		1 837 071,26	1 225 994,49
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		11 910 032,02	8 561 522,50
Przychody finansowe		2 749 588,03	2 162 088,06
Koszty finansowe		5 009 957,95	4 666 190,77
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek		- 4 890,49	- 5 143,29
podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		9 644 771,61	6 052 276,50
Podatek dochodowy	4.13	2 572 197,18	- 2 830 286,62
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		7 072 574,43	8 882 563,12
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		7 072 574,43	8 882 563,12

B. POZOSTAŁE DOCHODY	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	30-06-2013	30-06-2012
Zysk (strata) netto	7 072 574,43	8 882 563,12
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	- 10,54	- 41,29
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	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	- 121 125,00	-
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	516 364,46	- 41,29
Całkowite dochody ogółem	7 588 938,89	8 882 521,83
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	7 072 574,43	8 882 563,12
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 602 464,93	8 891 043,04
udziały niesprawujące kontroli	470 109,50	- 8 479,92
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	7 072 574,43	8 882 563,12
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 602 464,93	8 891 043,04
udziały niesprawujące kontroli	470 109,50	- 8 479,92
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,19	0,26
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,19	0,26
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	7 588 938,89	8 882 521,83
akcjonariuszom jednostki dominującej	7 118 829,92	8 890 918,12
udziały niesprawujące kontroli	470 108,97	- 8 396,29
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,21	0,26
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,21	0,26

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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	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	

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 2012r.	3 402 168,40	673,31	713 603,00	-	74 985 395,37	59 426 491,02	-1 729 062,81	21 119 385,26	157 918 653,55	150 216,49	158 068 870,04
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	21 119 385,26	-21 119 385,26	-	-	-
- podział wyniku na kapitał zapasowy					21 382 180,85		-21 382 180,85				-
- podział wyniku na dywidendę							-4 082 602,08		-4 082 602,08		-4 082 602,08
- przejęcie kontroli nad spółkami zależnymi							4 461,55		4 461,55	1 626,00	6 087,55
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną							-1 344,64		-1 344,64	101 444,64	100 100,00
- nabycie certyfikatów inwestycyjnych FIZ				-25 000,00					-25 000,00		-25 000,00
- utrata współkontroli							-12 924,77		-12 924,77		-12 924,77
- zbycie spółki zależnej							32,34		32,34		32,34
- zmniejszenie udziału jednostki dominującej nad spółkami zależnymi				3 740,00	-2 080 628,22		14 016,86		-2 062 871,36	2 537 871,36	475 000,00
- przeniesienie kapitału-opcje menadżerskie w związku z nieobjęciem warrantów			-136 275,19				136 275,19		-		-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi			783 025,00						783 025,00		783 025,00
- dochody całkowite		200,67		-116 702,00				16 779 139,95	16 662 638,62	-107 762,80	16 554 875,82
31 GRUDNIA 2012r.	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

Bielsk Podlaski 26-08-2013

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 zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2012r.	3 402 168,40	673,31	713 603,00	74 985 395,37	59 426 491,02	- 1 729 062,81	21 119 385,26	157 918 653,55	150 216,49	158 068 870,04
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	21 119 385,26	- 21 119 385,26	-	-	-
- podział wyniku na kapitał zapasowy				10 308 545,62		- 10 308 545,62		-		-
- podział wyniku na dywidendę						- 4 082 602,08		- 4 082 602,08		- 4 082 602,08
- przejęcie kontroli nad spółką						4 461,55		4 461,55	1 076,00	5 537,55
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną						- 1 344,69		- 1 344,69	101 444,64	100 099,95
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi			58 500,00					58 500,00		58 500,00
- dochody całkowite		- 124,92					8 891 043,04	8 890 918,12	- 8 396,29	8 882 521,83
30 CZERWCA 2012r.	3 402 168,40	548,39	772 103,00	85 293 940,99	59 426 491,02	5 002 291,61	8 891 043,04	162 788 586,45	244 340,84	163 032 927,29

Bielsk Podlaski 26-08-2013

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	30-06-2013	30-06-2012
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	9 644 771,61	6 052 276,50
II. Korekty razem	12 483 313,19	8 681 476,32
1. Amortyzacja	2 875 258,62	2 656 997,99
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	879 803,16	-347 993,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 334 814,97	3 005 503,92
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-101 525 728,13	19 273 409,62
5. Zmiana stanu rezerw	10 573 853,05	-1 611 339,03
6. Zmiana stanu zapasów	2 945 062,01	41 403,59
7. Zmiana stanu należności	21 951 088,37	-41 240 626,99
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	67 898 381,16	36 319 829,22
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 413 885,45	-4 850 516,62
10. Inne korekty	691 158,65	251 020,02
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	6 273 506,78	-4 816 212,40
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 128 084,80	14 733 752,82
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-2 694 987,02	-2 571 918,52
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	111 426,02	86 070,66
Nabycie akcji ,udziałów i innych aktywów finansowych(w tym weksle)	-550,00	-2 786 669,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	317 406,34	609 388,80
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-872 159,84	-3 317 360,00
Nabycie/zbycie aktywów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	99 974 716,29	-20 355 796,96
Pozostałe(w tym realizacja forwardów)	287 093,33	-742 164,15
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	97 122 945,12	-29 078 449,17
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	11 156 353,50	21 388 976,00
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów i obligacji	-96 285 507,48	-13 168 189,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów), obligacji i innych instrumentów kapitałowych	13 097 824,14	22 000 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 199 537,29	-1 150 721,89
Zapłacone odsetki	-2 638 789,25	-5 123 352,30
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-75 869 656,38	23 946 712,81
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	43 381 373,54	9 602 016,46
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	-
- różnice kursowe	14 816,81	-239 855,73
Środki pieniężne na początek okresu	36 619 198,36	42 727 036,53
Środki pieniężne na koniec okresu	80 000 571,90	52 329 052,99
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

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 30.06.2013r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment S.A. StrojIMP Sp. z o.o., Unex Construction Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna, Wola House Sp.z o.o., UDM Sp. z o.o., UDM 2 Sp. z o.o., LYKKE Sp. z o.o., UNIGO Sp z o.o., Unicash 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA.

Schemat Składu Grupy UNIBEP zamieszczono poniżej w pkt. 1.1.

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

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 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2012 do 30 czerwca 2012 a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym dane za okres od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku.

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

Skład Zarządu

Na dzień 30 czerwca 2013 Grupę reprezentował Zarząd spółki dominującej UNIBEP S.A. w składzie:

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

W związku z rezygnacją z funkcji Wiceprezesa Zarządu Pana Mariusza Sawoniewskiego w okresie sprawozdawczym powołano Pana Sławomira Kiszyckiego na Członka Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej na 30-06-2013

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

W roku obrotowym nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Biegli Rewidenci

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

Znaczący akcjonariusze jednostki dominującej

Skład akcjonariatu na dzień 30-06-2013r. przedstawia poniższa tabela:

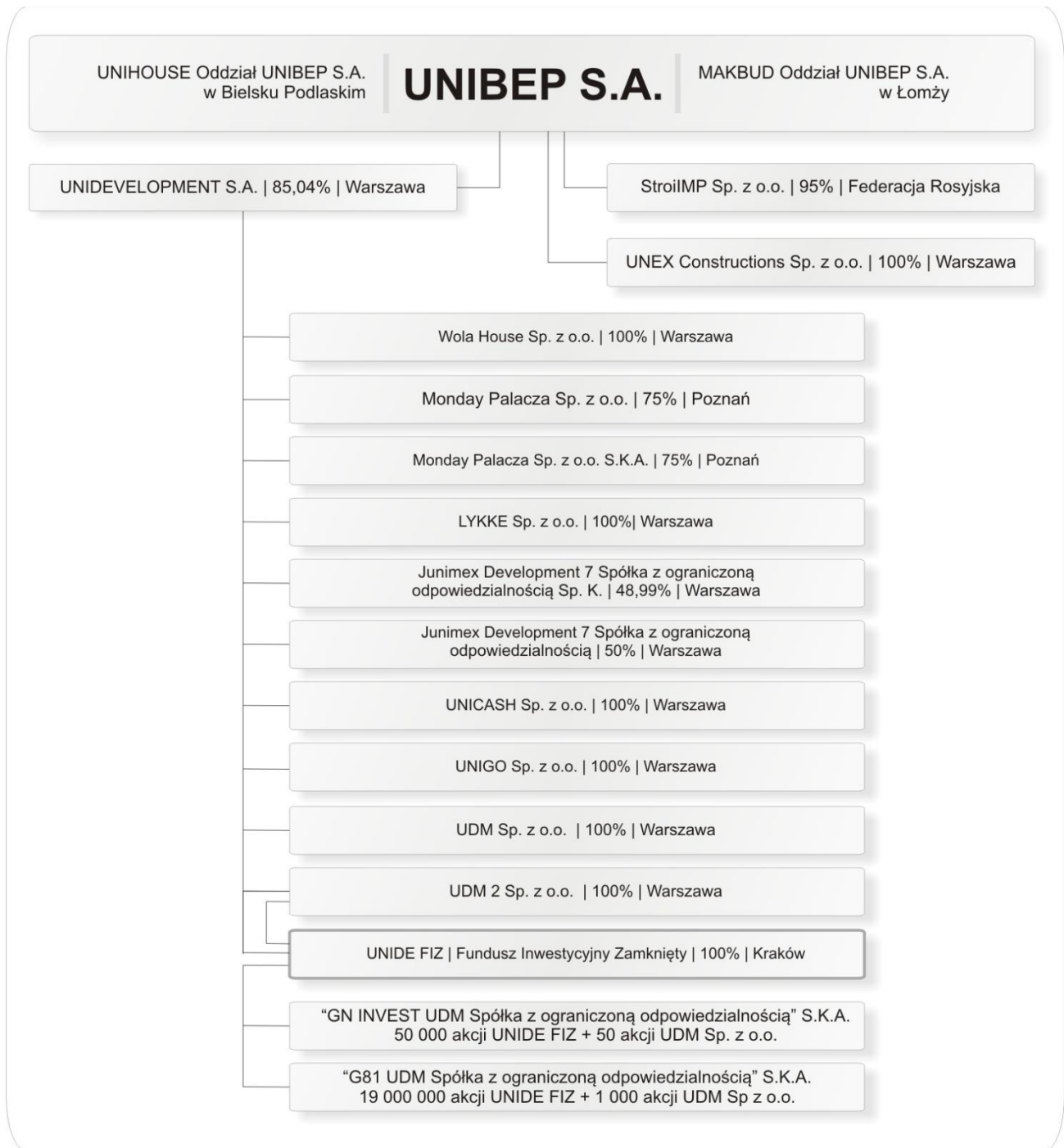
Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Wartość akcji nominalna	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszko	9 179 646	0,10 zł	26,85%	9 179 646	26,85%
Zofia Iwona Stajkowska	6 000 000	0,10 zł	17,55%	6 000 000	17,55%
Beata Maria Skowrońska	5 970 000	0,10 zł	17,46%	5 970 000	17,46%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 388 220	0,10 zł	9,91%	3 388 220	9,91%
Free float	9 651 846	0,10 zł	28,23%	9 651 846	28,23%
Razem	34 189 712	X	100,00%	34 189 712	100,00%

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	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 685,10	95%	95%
Unex Costruction Sp z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	7 500,00	63,78%	63,78%
Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna,	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	750 000,00	63,78%	63,78%
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. Spółka komandytowa	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. 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%
Unicash Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	5 000,00	85,04 %	85,04%
Unide Fiz Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	działalność funduszów	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	226 674,00	85,04%	85,04%
GN Invest UDM Sp z.o.o. Spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	13-11-2012	24 599 102,00	85,04%	85,04%
G81 UDM Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-10-2012	26 848 899,00	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 2013 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 226 z dnia 09 lipca 2013 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd UNIBEP S.A. w dniu 26-08-2013 roku.

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 2013 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2012 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Od 2013 roku w UNIBEP S.A. stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem zmian o których mowa powyżej i 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 2013 roku:

- a) Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Silna hiperinflacja i usunięcie ustalonych terminów dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy
- b) Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Pożyczki rządowe
- c) Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych
- d) MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej”
- e) Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów
- f) Zmiana do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”
- g) Zmiana do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych
- h) „Poprawki do MSSF (2009-2011) – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (dot. MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34)
- i) KIMSF 20: Koszty usuwania nakładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych

W 2013 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 2013r.

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

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów 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”

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

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

- a) MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2015 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 MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe” – Jednostki inwestycyjne – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po dniu 1 stycznia 2014 r.

Jednostkę uznaje się za spółkę inwestycyjną jeżeli jej jedyna istotna działalność obejmuje różnorodne inwestycje mające na celu pomnożenie wartości kapitału, osiągnięcie dochodów (np. w formie dywidend lub odsetek) lub jedno i drugie.

Zmiana zakłada, że spółka inwestycyjna wycenia inwestycje w kontrolowanych przez siebie jednostkach w wartości godziwej przez wynik finansowy, nie konsolidując ich.

- c) Zmiana do MSR 36 „Utrata wartości aktywów” - Ujawnienia wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 r.

Zmiana MSR 36 ma na celu ujednoczenie wymogów między MSR a US GAAP w zakresie ujawnień dotyczących utraty wartości aktywów oraz wprowadzenie wymogu dodatkowych ujawnień, jeżeli wartość odzyskiwalna aktywów bazuje na wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

W przypadku gdy wartość odzyskiwalna aktywów bazuje na wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia wymagane jest ujawnienie poziomu hierarchii wartości godziwej (wg MSSF 13), na którym wycena w wartości godziwej została sklasyfikowana, stosowane techniki wyceny oraz kluczowe założenia, na których kierownictwo oparło ustalenie wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia (przy poziomie 2 i 3).

- d) KIMSF 21: Opłaty - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 r.

Interpretacja ta dotyczy MSR 37 "Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe". Jednym z kryteriów rozpoznania zobowiązania wg MSR 37 jest wymóg występowania obecnego obowiązku w rezultacie przeszłych zdarzeń (tzw. zdarzenie obligujące).

Interpretacja wyjaśnia, iż zdarzeniem obligującym w przypadku opłat nakładanych przez rząd jest prowadzenie działalności, która powoduje konieczność uregulowania opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami. Interpretacja ta nie dotyczy kar wynikających ze złamania prawa oraz opłat uregulowanych przez inne MSSF/MSR (np. MSR 12 Podatek dochodowy).

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 UNIBEP S.A. zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej

informacji o sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 30 czerwca 2013 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 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 2012 r. obejmującym noty, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 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 2012 rok.

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

2.3. ZASADY KONSOLIDACJI

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zawierają sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (jednostek 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. Przestaje 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 konsolidowane są metodą proporcjonalną.

Jednostki 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 siedziba 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,

- REGION 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30.04.2013r. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. przekształciła się w Spółkę Akcyjną. W posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą znajduje się 85,04% udziałów tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
3. GN INVEST UDM Sp. z o.o. SKA. z siedzibą w Warszawie. Na 30.06.2013 r. właścicielami spółki są: UNIDE FIZ - 50 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 50 akcji. Spółka została powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000439883, REGON 015732154, NIP 5222732982. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 4. G81 UDM Sp. Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Na 30.06.2013 r. właścicielami 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.
 5. 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
 6. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. s.k-a. KRS0000394414, NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Unidevelopment Sp. z o.o. posiada 75% udziałów w tej Spółce. Spółka konsolidowana metodą pełną
 7. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. KRS 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422, Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Data przejęcia spółkontroli przez Unidevelopment Sp. z o.o. – 10.08.2011. Unidevelopment Sp. z o.o. posiada 75% udziałów w tej Spółce. 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 spółkontroli przez Unidevelopment Sp. z o.o. 09.09.2011. W wyniku zmniejszenia udziałów UNIBEP S.A. w Unidevelopment Sp. z o.o. udział Grupy UNIBEP w tej Spółce wynosi 42,52% i w związku z tym konsolidowana jest ona 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 Sp. z o.o. 09.09.2011., a w 2012 roku zwiększyła 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 Sp. z o.o. 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 Sp. z o.o. 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 Sp. z o.o. 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.KRS428046, NIP 5213634406, regon 146233053. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,90% udziałów Unidevelopment Sp. z o.o. objęła 28 czerwca 2012 roku wnosząc aport w postaci nieruchomości (grunty z naniesieniami). W styczniu 2013 roku Unidevelopment Sp. z o.o. zwiększyła swój udział w tej Spółce do 100 %. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 14. UNICASH Sp. z o.o. KRS0000434400, NIP 5213637356, REGON 146316030. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka powołana do realizacji projektu deweloperskiego. Spółka zarejestrowana w KRS 27.09.2012r. 99% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment Sp.z o.o. a w 2013 roku 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 powołana do realizacji projektu deweloperskiego. Spółka zarejestrowana w KRS 30.10.2012r. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment Sp.z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 16. UNIDE FIZ. Zgodnie z umową współpracy zawartą pomiędzy Unidevelopment Sp. z o.o. a Trigon Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Krakowie (dalej „TFI”) z dnia 25.07.2012 - TFI utworzyło dedykowany Unidevelopment fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych - UNIDE FIZ z siedzibą w Krakowie (31-545 Kraków, ul. Mogińska 65), zarejestrowany w rejestrze funduszy inwestycyjnych prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Warszawie VII wydział Cywilny rejestrowy pod numerem RFI 781.

Fundusz został utworzony na czas nieokreślony.

Celem inwestycyjnym funduszu jest wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat.

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 2013.

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

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

Zapasy

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

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

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

Koszt i rozchód materiałów i towarów, z wyłączeniem gruntów 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 jednostek.

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 jednostek i jest:
 - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek dostarczenia przez jednostki 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 jednostek. Z tego powodu własne instrumenty kapitałowe jednostek nie obejmują instrumentów, które same są umowami o przyszłe otrzymanie lub wydanie własnych instrumentów kapitałowych przez jednostki.

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,
- wyceniane w wartości godziwej przez kapitały w ramach rachunkowości zabezpieczeń,
- 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

Spółki Grupy zawierają transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, w skład których wchodzi przede wszystkim walutowe kontrakty terminowe typu forward, w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut. Wartość godziwa walutowych kontraktów terminowych jest ustalana w odniesieniu do bieżących kursów terminowych występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Spółki Grupy wykorzystują do ustalenia wartości godziwej tych instrumentów finansowych wyceny dostarczane przez instytucje finansowe, w których zawierane są te kontrakty. Kontrakty terminowe zawarte po 2012 roku Grupa rozlicza zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń.

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 do 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 wewnątrzwspólnotowych nabyć oraz dostaw dotyczących umów realizowanych za granicą stosuje się średni kurs NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień operacji gospodarczej tj. datę wystawienia faktury lub innego dowodu dokumentującego operację.

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny bilansowej należności i zobowiązań w walutach obcych 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 rezerwy dotyczący opcji menadżerskich w kwotach wynikających z wyceny Programu Motywacyjnego.

Możliwe jest tworzenie innych kapitałów rezerwowych.

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

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

Dopłaty do kapitału

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

W jednostce otrzymującej, dopłaty tworzą kapitał rezerwy 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 narzut 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 odroczonego tworzy się w przypadku występowania dodatnich różnic przejściowych w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty.

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

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

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

Podatek dochodowy bieżący

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

Obciążenie bieżącym podatkiem dochodowym oblicza się na podstawie wyniku podatkowego danego roku obrotowego. Różnica między zyskiem (stratą) podatkowym a księgowym zyskiem (stratą) netto powstaje w związku z wyłączeniem bądź uwzględnieniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach wcześniejszych, bądź 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 ujmuje się według wartości godziwej, jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana.

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

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

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

Kontrakty budowlane

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

W przypadku umów budowy obiektów z produkowanych przez Grupę modułów i paneli, koszty kontraktu powiększane są o koszty modułów i paneli w momencie 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 ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne. W przypadku, gdy zafakturowane przychody są większe od poniesionych kosztów, odpowiednią część przychodów odnosi się na rozliczenia międzyokresowe przychodów.

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

Umowy o budowę nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne.

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są nieruchomości, których właścicielem, użytkownikiem wieczystym bądź leasingobiorcą w leasingu finansowym 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 stosownej metody.

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

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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 drogową 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” ujmują się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z wyjątkiem aktywów trwałych (lub grup do zbycia) sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwale 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 przejściu 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 strat.

Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

Rozpoznawanie sprzedaży na kontraktach budowlanych

Przychody z wykonania kontraktów budowlanych, w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego – po odliczeniu przychodów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach obrotowych – ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi (budżet kontraktu). Budżety poszczególnych kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji (rewizji) w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez 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 UAH za okres porównywalny zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 30 czerwca 2012 roku - 0,4221 PLN/UAH ;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku – 0,4044 PLN/UAH ;
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

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 2013 roku - 0,1013 PLN/RUB, 31 grudnia 2012 roku – 0,1017 PLN/RUB;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku – 0,1031 PLN/RUB oraz w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku – 0,1060 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	30-06-2013		31-12-2012		30-06-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	123 657 617,68	28 563 618,61	107 227 510,31	26 228 538,31	105 151 049,90	24 675 814,87
Aktywa obrotowe	482 339 206,79	111 415 320,80	472 585 271,80	115 597 395,38	489 101 611,57	114 777 558,86
Aktywa razem	605 996 824,47	139 978 939,40	579 812 782,11	141 825 933,69	594 252 661,47	139 453 373,73
Kapitał własny	176 581 387,23	40 788 456,81	171 867 463,90	42 039 886,48	163 032 927,29	38 258 964,94
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	429 415 437,24	99 190 482,59	407 945 318,21	99 786 047,21	431 219 734,18	101 194 408,79
Pasywa razem	605 996 824,47	139 978 939,40	579 812 782,11	141 825 933,69	594 252 661,47	139 453 373,73

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.

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

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2012 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2613 PLN/EUR.

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

Wyszczególnienie	Za okres od 01-01-2013 do 30-06-2013		Za okres od 01-01-2012 do 30-06-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	413 796 953,43	98 195 764,93	364 729 654,30	86 334 719,10
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	21 910 044,30	5 199 346,06	2 363 488,96	559 458,64
Koszty sprzedanych produktów i usług	387 943 556,46	92 060 644,63	341 585 262,21	80 856 237,80
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	21 805 572,25	5 174 554,40	2 261 974,01	535 429,16
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	25 957 869,02	6 159 911,96	23 245 907,04	5 502 510,78
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 910 032,02	2 826 300,91	8 561 522,50	2 026 587,72
Zysk (strata) brutto	9 644 771,61	2 288 745,04	6 052 276,50	1 432 627,11
Zysk (strata) netto	7 072 574,43	1 678 351,79	8 882 563,12	2 102 580,86
Całkowite dochody ogółem	7 588 938,89	1 800 887,25	8 882 521,83	2 102 571,09

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.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2012 r. do 30.06.2012 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2246 PLN/EUR.

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

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2013 do 30-06-2013		Za okres od 01-01-2012 do 30-06-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	22 128 084,80	5 251 087,99	14 733 752,82	3 487 608,96
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	97 122 945,12	23 047 685,13	-29 078 449,17	-6 883 124,83
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-75 869 656,38	-18 004 189,93	23 946 712,81	5 668 397,67
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	43 381 373,54	10 294 583,18	9 602 016,46	2 272 881,80
F. Środki pieniężne na początek okresu	36 619 198,36	8 957 291,32	42 727 036,53	9 673 753,97
G. Środki pieniężne na koniec okresu	80 000 571,90	18 479 296,84	52 329 052,99	12 280 067,82

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.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2012 r.-30.06.2012 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2246 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2011 roku, tj. kurs 4,4168 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2012 roku, tj. kurs 4,2613 PLN/EUR.

Bielsk Podlaski 26-08-2013

4. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2013	31-12-2012
Środki trwałe	55 283 668,64	56 528 020,99
- grunty	2 650 332,54	2 650 332,54
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	26 421 515,93	26 905 997,77
- urządzenia techniczne i maszyny	20 023 278,89	20 789 721,61
- środki transportu	5 068 927,82	5 416 044,27
- inne środki trwałe	1 119 613,46	765 924,80
Środki trwałe w budowie	3 238 711,81	1 407 376,23
RAZEM	58 522 380,45	57 935 397,22

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 01.01.2013 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)	-	37 500,00	586 722,66	306 849,92	510 063,05	1 880 090,56	3 321 226,19
- zakup			340 567,68	109 994,92	177 010,05	1 880 090,56	2 507 663,21
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		37 500,00	11 254,98				48 754,98
- leasing			234 900,00	196 855,00	333 053,00		764 808,00
Zmniejszenia	-	-	774 505,70	3 500,00	2 311,52	48 754,98	829 072,20
- sprzedaż			242 653,00				242 653,00
- likwidacja i inne			531 852,70	3 500,00	2 311,52		537 664,22
-przekazanie na środki trwałe						48 754,98	48 754,98
WARTOŚĆ BRUTTO 30.06.2013 r.	2 650 332,54	31 971 638,04	32 668 016,75	12 236 282,80	2 916 780,23	3 238 711,81	85 681 762,17
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	-	521 981,84	1 316 560,99	653 724,89	155 538,83	-	2 647 806,55
inne leasingi							
- amortyzacja bieżąca		521 981,84	1 316 560,99	653 724,89	155 538,83		2 647 806,55
Zmniejszenia:		-	734 113,31	3 258,52	1 475,96	-	738 847,79
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych			734 113,31	3 258,52	1 475,96		738 847,79
UMORZENIE 30.06.2013r.	-	5 550 122,11	12 599 307,86	7 167 354,98	1 797 166,77	-	27 113 951,72
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2013 r.	2 650 332,54	26 905 997,77	20 789 721,61	5 416 044,27	765 924,80	1 407 376,23	57 935 397,22
odpis aktualiz.na 01.01.2013			49 218,00				49 218,00
-zwiększenie			-				-
-zmniejszenie			3 788,00				3 788,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 30.06.2013			45 430,00				45 430,00
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2013 r.	2 650 332,54	26 905 997,77	20 789 721,61	5 416 044,27	765 924,80	1 407 376,23	57 935 397,22
WARTOŚĆ NETTO 30.06.2013 r.	2 650 332,54	26 421 515,93	20 023 278,89	5 068 927,82	1 119 613,46	3 238 711,81	58 522 380,45

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 01.01.2012 r.	2 137 038,54	31 269 995,53	31 804 174,32	11 428 480,12	2 131 306,28	1 145 586,04	79 916 580,83
Zwiększenia(z tytułu)	513 294,00	670 861,43	1 856 032,39	736 894,48	380 386,27	2 820 702,17	6 978 170,74
- zakup			576 608,93	98 609,12	285 325,18	2 820 702,17	3 781 245,40
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	513 294,00	670 861,43	1 279 423,46		95 061,09		2 558 639,98
- leasing				638 285,36			638 285,36
Zmniejszenia	-	6 718,92	804 406,92	232 441,72	102 663,85	2 558 911,98	3 705 143,39
- sprzedaż			512 905,80	232 441,72	67 901,84		813 249,36
- likwidacja i inne		4 293,25	291 501,12	-	34 762,01		330 556,38
-przekazanie na środki trwałe		2 425,67				2 558 639,98	2 561 065,65
- inne						272,00	272,00
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2012 r.	2 650 332,54	31 934 138,04	32 855 799,79	11 932 932,88	2 409 028,70	1 407 376,23	83 189 608,18
UMORZENIE 01.01.2012 r.	-	3 993 691,01	10 179 335,22	5 372 165,45	1 441 309,96	-	20 986 501,64
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	-	1 036 874,93	2 421 260,20	1 323 848,16	302 781,44	-	5 084 764,73
inne leasingi							0,00
- amortyzacja bieżąca		1 036 874,93	2 421 260,20	1 319 281,47	302 781,44		5 080 198,04
- inne umorzenie				4 566,69			4 566,69
Zmniejszenia:		2 425,67	583 735,24	179 125,00	100 987,50	-	866 273,41
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych		2 425,67	583 735,24	122 425,00	100 987,50		809 573,41
- inne leasing				56 700,00			56 700,00
UMORZENIE 31.12.2012r.	-	5 028 140,27	12 016 860,18	6 516 888,61	1 643 103,90	-	25 204 992,96
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2012 r.	2 137 038,54	27 276 304,52	21 624 839,10	6 056 314,67	689 996,32	1 145 586,04	58 930 079,19
odpis aktualiz.na 01.01.2012			106 372,00	40 922,00	-		147 294,00
-zwiększenie							-
-zmniejszenie			57 154,00	40 922,00	-		98 076,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2012			49 218,00	-	-		49 218,00
wartość netto na 01.01.2012	2 137 038,54	27 276 304,52	21 518 467,10	6 015 392,67	689 996,32	1 145 586,04	58 782 785,19
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2012 r.	2 650 332,54	26 905 997,77	20 789 721,61	5 416 044,27	765 924,80	1 407 376,23	57 935 397,22

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów na 30-06-2013 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 52 116 225,67 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 29 273 802,00 zł. Na dzień 30-06-2013r. wykorzystanie kredytów wynosiło 17 116 951,07 zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 33 963 660,48zł.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów w 2012 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 50 855 004,73zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 28 189 302,00zł. Na dzień 31.12.2012r. wykorzystanie kredytu wynosiło 17 965 984,36zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 34 874 808,14zł.

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 i prawne licencje	
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	
RAZEM	

STAN NA DZIEŃ

	30-06-2013	31-12-2012
	56 484,59	46 986,27
	5 923 702,53	5 982 604,73
	613 691,38	524 393,37
	342 451,69	391 878,85
	271 239,69	132 514,52
	-	-
	6 593 878,50	6 553 984,37

ZA OKRES

Wartość brutto na początek okresu

Zwiększenia (z tytułu)

- zakup

- przyjęcie kontroli nad spółką zależną

Zmniejszenia

- likwidacja

- sprzedaż spółki zależnej

Wartość brutto na koniec okresu

Umorzenie na początek okresu

Umorzenie za okres (z tytułu)

Zwiększenia

- amortyzacja bieżąca

Zmniejszenia:

- umorzenie zlikwidowanych WN

- umorzenie sprzedanej spółki zależnej

Umorzenie na koniec okresu

inwestycje WNIIP -zaliczka

Wartość netto na koniec okresu

	01-01-2013 do 30-06-2013	01-01-2012 do 31-12-2012
	8 194 204,13	8 049 376,75
	192 973,81	145 627,99
	192 973,81	141 355,69
	-	4 272,30
	5 012,66	800,61
	5 012,66	-
	-	800,61
	8 382 165,28	8 194 204,13
	1 640 219,76	1 326 083,22
	148 067,02	314 136,54
	152 848,69	314 752,16
	152 848,69	314 752,16
	4 781,67	615,62
	4 781,67	-
	-	615,62
	1 788 286,78	1 640 219,76
	-	-
	6 593 878,50	6 553 984,37

4.3. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE

WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU

Zwiększenia:

Zmniejszenia:

WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU

UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU

Umorzenie za okres

Zwiększenia:

- amortyzacja bieżąca

Zmniejszenia:

UMORZENIE NA KONIEC ROKU

WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU

	01-01-2013 do 30-06-2013	01-01-2012 do 31-12-2012
	2 984 128,95	2 984 128,95
	-	-
	-	-
	2 984 128,95	2 984 128,95
	918 350,21	769 143,68
	74 603,38	149 206,53
	74 603,38	149 206,53
	74 603,38	149 206,53
	-	-
	992 953,59	918 350,21
	1 991 175,36	2 065 778,74

4.4. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2013	31-12-2012
Materiały	12 668 195,60	7 907 240,23
Produkty i półprodukty w toku	43 213 699,35	19 832 558,20
Produkty gotowe	13 297 585,84	28 962 093,80
Towary	48 599 622,66	63 988 395,78
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	117 779 103,45	120 690 288,01
Odpisy aktualizujące zapasy	2 129 014,50	2 265 734,62
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	115 650 088,95	118 424 553,39

Na zapasach na 30-06-2013 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 58 000 000,00zł. w postaci hipoteki na potrzeby kredytów do wysokości 50 000 000,00zł.. Na dzień 30-06-2013r. wykorzystanie kredytów wynosiło 4 500 000,00zł.

4.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2013	31-12-2012
Należności z tytułu dostaw i usług	155 547 727,81	138 486 431,41
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	8 252 492,52	8 524 708,33
Inne należności niefinansowe	6 697 354,24	2 117 283,85
Inne należności finansowe	38 995,09	724,30
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	19 234 719,61	10 467 099,51
- na zakup towarów, materiałów i usług	19 234 719,61	10 467 099,51
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	189 771 289,27	159 596 247,40
Odpisy aktualizujące wartość należności	3 798 351,83	4 246 648,09
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	193 569 641,10	163 842 895,49

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2013	31-12-2012
a) do 1 miesiąca	66 429 475,52	58 908 702,64
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	49 930 993,42	31 572 083,36
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	6 988 539,00	4 715 468,61
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 403 863,32	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowane (brutto)	33 593 208,38	47 536 824,89
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	159 346 079,64	142 733 079,50
g) odpisy aktualizujące wartość należności	3 798 351,83	4 246 648,09
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	155 547 727,81	138 486 431,41

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

Na 30 czerwca 2013 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 3 798 351,83 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	
	30-06-2013	31-12-2012
a) do 1 miesiąca	8 732 604,72	26 218 229,70
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	6 026 876,92	2 962 448,78
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 428 828,38	1 547 143,60
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	821 427,35	8 361 925,32
e) powyżej 1 roku	13 583 471,01	8 447 077,49
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	33 593 208,38	47 536 824,89
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności	3 798 351,83	4 246 648,09
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	29 794 856,55	43 290 176,80

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 30-06-2013 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 11,30% stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31-12-2012 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 10,84% stanu należności na ten dzień;

4.6. ODPISY AKTUALIZUJĄCE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2013 do 30-06-2013	01-01-2012 do 31-12-2012
Stan na początek okresu	7 791 660,05	4 214 600,90
- środki trwałe	49 218,00	147 294,00
- zapasy	2 265 734,62	714 493,00
- należności z tytułu dostaw i usług	4 246 648,09	1 842 754,56
- pożyczki	20 000,00	300 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34
a) zwiększenia (z tytułu)	1 199 478,91	4 082 141,95
- środki trwałe	-	-
- zapasy	250 000,00	1 551 241,62
- należności z tytułu dostaw i usług	949 478,91	2 530 900,33
- pożyczki	-	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	1 788 283,29	505 082,80
- środki trwałe	3 788,00	98 076,00
- zapasy	386 720,12	-
- należności z tytułu dostaw i usług	1 397 775,17	127 006,80
- pożyczki	-	280 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	7 202 855,67	7 791 660,05
- środki trwałe	45 430,00	49 218,00
- zapasy	2 129 014,50	2 265 734,62
- należności z tytułu dostaw i usług	3 798 351,83	4 246 648,09
- pożyczki	20 000,00	20 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34

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 764 212,20 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	
	01-01-2013 do 30-06-2013	01-01-2012 do 30-06-2012
Środki pieniężne w banku i kasie	80 015 388,71	52 089 197,26
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	-14 816,81	239 855,73
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
RAZEM	80 000 571,90	52 329 052,99

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

RAZEM

STAN NA DZIEŃ	
30-06-2013	31-12-2012
1 204 903,30	913 894,00
996 728,51	744 363,94
1 973,80	-
33 166,91	46 300,78
173 034,08	123 229,28
1 204 903,30	913 894,00

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:

- odsetki i prowizje-emisji obligacji

c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:

- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym

RAZEM

STAN NA DZIEŃ	
30-06-2013	31-12-2012
3 570 900,71	2 552 935,64
244 908,01	249 368,37
705 962,21	736 144,95
316 710,68	42 088,58
167 124,35	32 665,94
297 530,33	297 530,33
68 331,04	-
1 384 865,55	766 425,85
77 991,97	91 144,46
307 476,57	337 567,16
-	761 590,41
-	761 590,41
6 999 297,40	2 217 974,49
6 999 297,40	2 217 974,49
10 570 198,11	5 532 500,54

WYSZCZEGÓLNIENIE

DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych
- prawo wieczystego użytkowania

KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

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

STAN NA DZIEŃ	
30-06-2013	31-12-2012
474 238,75	557 607,19
-	55 784,00
474 238,75	501 823,19
6 972 801,86	3 213 021,59
131 374,46	151 180,92
55 168,92	55 168,92
6 701 436,66	3 006 671,75
84 821,82	-

4.10. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

DŁUGOTERMINOWE

- zobowiązania z tytułu kredytów
- zobowiązania z tytułu pożyczek
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego
- zobowiązania z tytułu obligacji

KRÓTKOTERMINOWE

- zobowiązania z tytułu kredytów
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów
- zobowiązania z tytułu obligacji

RAZEM

STAN NA DZIEŃ	
30-06-2013	31-12-2012
46 071 126,22	23 512 820,50
22 360 049,59	12 496 365,24
-	9 143 520,61
1 822 601,50	1 872 934,65
21 888 475,13	-
12 095 805,95	106 616 020,24
10 439 810,22	82 596 453,61
1 655 038,13	2 039 434,27
957,60	957,60
-	21 979 174,76
58 166 932,17	130 128 840,74

Jednostki Grupy mają podpisaną umowę kredytową w EUR. Na 30.06.2013r. niespłacona kwota tego kredytu wyniosła 3 000 000,00 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) rozwiązanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2013	31-12-2012
	676 916,00	662 937,44
- odprawy emerytalne	632 615,00	631 715,46
- odprawy rentowe	44 301,00	31 221,98
a) zwiększenia (z tytułu)	53 361,00	219 023,00
- odprawy emerytalne	50 837,50	199 420,02
- odprawy rentowe	2 523,50	19 602,98
b) rozwiązanie (z tytułu)	-	205 044,44
- odprawy emerytalne	-	201 782,46
- odprawy rentowe	-	3 261,98
	730 277,00	676 916,00
- odprawy emerytalne	683 452,50	629 353,02
- odprawy rentowe	46 824,50	47 562,98

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZĄTEK OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

a) zwiększenia (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

b) rozwiązanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2013	31-12-2012
	15 617,00	114 710,00
- odprawy emerytalne	6 925,00	107 324,00
- odprawy rentowe	8 692,00	7 386,00
a) zwiększenia (z tytułu)	26 334,90	7 306,00
- odprawy emerytalne	25 755,40	-
- odprawy rentowe	579,50	7 306,00
b) rozwiązanie (z tytułu)	26 094,34	106 399,00
- odprawy emerytalne	26 094,34	100 399,00
- odprawy rentowe	-	6 000,00
	15 857,56	15 617,00
- odprawy emerytalne	6 586,06	6 925,00
- odprawy rentowe	9 271,50	8 692,00

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	
	30-06-2013	31-12-2012
	47 439 302,48	38 059 347,98
- świadczenia pracownicze	5 704 940,71	5 259 339,72
- naprawy gwarancyjne	12 598 049,95	9 647 216,66
- rezerwa na podwykonawców	27 747 049,18	17 280 028,78
- rezerwa na zobowiązania	1 183 667,06	5 552 762,82
- koszty pozostałe	205 595,58	320 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	94 056 265,08	110 831 989,19
- świadczenia pracownicze	2 657 043,30	8 856 915,26
- naprawy gwarancyjne	2 122 746,99	5 453 950,38
- rezerwa na podwykonawców	88 971 912,79	95 295 978,69
- rezerwa na zobowiązania	-	568 374,00
- koszty pozostałe	304 562,00	656 770,86
b) wykorzystanie (z tytułu)	83 657 138,59	101 452 034,69
- świadczenia pracownicze	4 877 368,65	8 411 314,27
- naprawy gwarancyjne	2 481 292,68	2 503 117,09
- rezerwa na podwykonawców	76 094 097,68	84 828 958,29
- rezerwa na zobowiązania	-	4 937 469,76
- koszty pozostałe	204 379,58	771 175,28
	57 838 428,97	47 439 302,48
- świadczenia pracownicze	3 484 615,36	5 704 940,71
- naprawy gwarancyjne	12 239 504,26	12 598 049,95
- rezerwa na podwykonawców	40 624 864,29	27 747 049,18
- rezerwa na zobowiązania	1 183 667,06	1 183 667,06
- koszty pozostałe	305 778,00	205 595,58

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	
	30-06-2013	31-12-2012
- z tytułu dostaw i usług	149 304 317,12	115 665 392,60
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	5 030 794,08	9 631 187,36
- z tytułu wynagrodzeń	2 897 000,91	1 270 817,50
- zaliczki otrzymane na dostawy	52 280 254,89	24 010 507,29
- inne, w tym:	5 933 966,12	1 282 893,94
- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	637 155,08	-
- zobowiązania z tytułu dywidendy	4 102 765,44	-
RAZEM	215 446 333,12	151 860 798,69

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2013	31-12-2012
a) do 1 miesiąca	78 807 872,58	56 532 747,16
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	44 380 837,37	36 218 263,71
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 596 407,99	684 389,34
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	15 227,50	7 750,12
e) powyżej 1 roku	2 468,75	5671,25
f) zobowiązania przeterminowane	24 501 502,93	22 216 571,02
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	149 304 317,12	115 665 392,60

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2013	31-12-2012
a) do 1 miesiąca	21 411 443,84	20 124 652,39
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 491 506,43	263 190,24
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 171 658,83	290 697,18
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	213 275,11	1 301 351,97
e) powyżej 1 roku	213 618,72	236 679,24
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	24 501 502,93	22 216 571,02

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	31-12-2012	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2013
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	11 098 049,95	1 141 454,31		12 239 504,26
Rezerwa na świadczenia pracownicze	7 258 416,22		2 285 780,25	4 972 635,97
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 786 147,57	15 934 009,77		37 720 157,34
Kontrakty długoterminowe (zmniejszenie przychodów "-")	18 210 633,04	3 491 961,12		21 702 594,16
Rezerwa na straty	68 477,24	88 928,08		157 405,32
Podatkowa produkcja w toku	20 595 491,25	17 867 656,96		38 463 148,21
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	450 102,42	1 560 061,07		2 010 163,49
Nieopłacone odsetki	5 063,13	25 577,20		30 640,33
Dyskonto należności	2 297 845,07		699 968,06	1 597 877,01
Zapasy deweloperski	-	620 351,87		620 351,87
Odpis na zapasy	2 265 734,62		136 720,12	2 129 014,50
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	842 536,45	271 493,83		1 114 030,28
Odpis na majątku trwałym	49 218,00		3 788,00	45 430,00
wycena instrumentów zabezpieczających	-	107 714,90		107 714,90
Koszty nabycia udziałów	485 270,00			485 270,00
Wycena kredytów i pożyczek	1 599,16		759,57	839,59
Odpisy na należności	1 297 775,17		1 297 775,17	-
Inne koszty	193 595,58	112 182,42		305 778,00
Suma ujemnych różnic przejściowych	86 905 954,87	41 221 391,53	4 424 791,17	123 702 555,23
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	16 512 133,00	7 832 063,00	840 712,00	23 503 484,00
	144 076,00	-	-	144 076,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	0,19	0,19	0,19	0,19
stawka podatkowa	27 374,00	-	-	27 374,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku				

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2012	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2013
Kontrakty długoterminowe (zwiększenie przychodów "+")	32 269 531,16	27 555 152,55		59 824 683,71
Leasing	3 356 864,68	411 109,20		3 767 973,88
Dyskonto zobowiązań	5 129 475,10		967 276,37	4 162 198,73
Kary naliczone nieotrzymane	370 633,69		27 153,69	343 480,00
Odsetki nieotrzymane	795 764,07		65 137,48	730 626,59
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	888 201,06		576 514,55	311 686,51
Zapasy deweloperski	1 340 495,05	448 725,82		1 789 220,87
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	1 714 965,94		1 502 620,25	212 345,69
Wycena obligacji	-	111 524,87		111 524,87
Wycena kredytów i pożyczek	238 553,92	281 399,48		519 953,40
wycena instrumentów zabezpieczających	161 359,70	68 310,73		229 670,43
Finansowanie zewnętrzne	61 512,68		5 591,43	55 921,25
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	6 572 036,61	933 825,57		7 505 862,18
Suma dodatnich różnic przejściowych	52 899 393,66	29 810 048,22	3 144 293,77	79 565 148,11
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	10 050 885	5 663 909	597 417	15 117 377
	7 407 459,66			7 407 459,66
Rozliczenie połączenia Wola House				
Kapitał z aktualizacji wyceny-wycena instrumentów zabezpieczających	-	637 500,00		637 500,00
Suma	7 407 459,66	637 500,00	-	8 044 959,66
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego - wpływ na kapitał z aktualizacji	1 407 417,00	121 125,00	-	1 528 542,00

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2011	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2012
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	9 647 216,66	1 450 833,29		11 098 049,95
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 990 343,74	268 072,48		7 258 416,22
Rezerwa na koszty podwykonawców	11 358 390,83	10 427 756,74		21 786 147,57
Kontrakty długoterminowe (zmniejszenie przychodów "-")	11 097 326,54	7 113 306,50		18 210 633,04
Rezerwa na straty	3 995 056,67		3 926 579,43	68 477,24
Podatkowa produkcja w toku	41 142 572,99		20 547 081,74	20 595 491,25
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	3 439 840,36		2 989 737,94	450 102,42
Nieopłacone odsetki	24 296,20		19 233,07	5 063,13
Dyskonto należności	2 611 848,57		314 003,50	2 297 845,07
Zapasy deweloperski	288 489,77		288 489,77	-
Odpis na zapasy	714 493,00	1 551 241,62		2 265 734,62
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 157 769,91		1 315 233,46	842 536,45
Odpis na majątku trwałym	147 294,00		98 076,00	49 218,00
Amortyzacja ŚT	355 462,63		355 462,63	-
Wycena instrumentów zabezpieczających	1 630 157,06		1 630 157,06	-
Koszty nabycia udziałów	157 029,00	328 241,00		485 270,00
Wycena kredytów i pożyczek	58 562,38		56 963,22	1 599,16
Odpisy na należności	-	1 297 775,17		1 297 775,17
Inne koszty	320 000,00		126 404,42	193 595,58
Suma ujemnych różnic przejściowych	96 136 150,31	22 437 226,80	31 667 422,24	86 905 954,87
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	18 265 869,00	4 263 074,00	6 016 810,00	16 512 133,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	-	144 076,00		144 076,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	-	27 374,00	-	27 374,00

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2011	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2012
Kontrakty długoterminowe (zwiększenie przychodów "+")	46 892 337,68		14 622 806,52	32 269 531,16
Leasing	2 201 673,56	1 155 191,12		3 356 864,68
Dyskonto zobowiązań	5 550 634,10		421 159,00	5 129 475,10
Kary naliczone nieotrzymane	539 788,96		169 155,27	370 633,69
Odsetki nieotrzymane	922 732,71		126 968,64	795 764,07
Dotatnie niezrealizowane różnice kursowe	1 170 571,17		282 370,11	888 201,06
Zapasy deweloperski	17 915 326,47		16 574 831,42	1 340 495,05
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	110 623,62	1 604 342,32		1 714 965,94
Aport	4 682 465,29		4 682 465,29	-
Wycena kredytów i pożyczek	361 809,45		123 255,53	238 553,92
Wycena instrumentów zabezpieczających	-	161 359,70		161 359,70
Finansowanie zewnętrzne	115 836,39		54 323,71	61 512,68
Odszkodowanie naliczone nie otrzymane	648 108,31		648 108,31	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 726 978,48	3 845 058,13		6 572 036,61
Rozliczenie połączenia	5 243 451,44		5 243 451,44	-
Suma dodatnich różnic przejściowych	89 082 337,63	6 765 951,27	42 948 895,24	52 899 393,66
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	16 925 643,00	1 285 532,00	8 160 290,00	10 050 885,00
Rozliczenie połączenia Wola House		7 407 459,66		7 407 459,66
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego - wpływ na rozliczenie połączenia ze spółką zależną	-	1 407 417,00	-	1 407 417,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-30.06.2013	01.01-30.06.2012
Bieżący podatek dochodowy	4 497 056,18	2 899 975,38
Dotyczący roku obrotowego	4 497 056,18	2 967 211,38
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-67 236,00
Odroczony podatek dochodowy	-1 924 859,00	-5 730 262,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-1 924 859,00	-5 730 262,00
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	-	-
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	2 572 197,18	-2 830 286,62

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01-30.06.2013	01.01-30.06.2012
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego		
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych		
Odroczony podatek dochodowy	121 125,00	-
Podatek od rozliczonych w ciągu roku instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	121 125,00	
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-121 125,00	-

4.14. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIENIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	30-06-2013	31-12-2012
Planowane przychody z bieżących projektów	1 873 678 505,86	1 797 737 292,30
Planowane koszty z bieżących projektów	1 762 467 592,82	1 679 510 892,17
Planowana marża na bieżących projektach	111 210 913,04	118 226 400,13
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	949 037 636,50	808 129 062,35
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	891 528 034,34	747 631 121,98
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	57 509 602,16	60 497 940,37
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	53 701 310,88	57 728 459,76
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	48,29%	48,83%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	910 915 546,95	712 000 311,50
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	59 824 683,71	114 339 383,89
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	21 702 594,16	18 218 848,14
- w tym dotyczące planowanej straty	-	8 215,10

4.15. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2013	31-12-2012
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	20 567 791,69	16 072 527,75
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	17 932 208,80	19 263 951,86
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	38 500 000,49	35 336 479,61
Odpis aktualizacyjny należności	1 210 059,34	1 210 059,34
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	39 710 059,83	36 546 538,95
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	26 811 899,61	25 422 051,41
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	21 831 630,52	18 289 612,57
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	48 643 530,13	43 711 663,98

STAN Dyskonta

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2013	31-12-2012
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	1 597 877,01	2 297 845,07
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	4 162 198,73	5 129 475,10

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

	ZA OKRES	
	01-01-2013 do 30-06-2013	01-01-2012 do 30-06-2012
WYSZCZEGÓLNIENIE		
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-676 355,26	-618 734,44
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 071 608,56	934 204,93
Ogółem korekta marży brutto	395 253,30	315 470,49
Korekta przychodów finansowych	1 376 323,32	229 271,68
Korekta kosztów finansowych	2 041 332,53	1 109 429,21
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	183 782,00	33 703,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	-132 994,00	73 588,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	-218 967,91	-457 396,04

Na 30 czerwca 2013 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 29,31% (dla jednego projektu 10,95%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2012 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 31,51% (dla jednego projektu 12,77%) wszystkich zatrzymanych przez odbiorców kaucji.

4.16. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2012

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	281 133 915,61	24 300 987,30	49 822 805,35	36 580 605,86	- 24 745 170,86	367 093 143,26
sprzedaż zewnętrzna	262 825 736,80	24 300 987,30	43 385 813,30	36 580 605,86	-	367 093 143,26
sprzedaż na rzecz innych segmentów	18 308 178,81	-	6 436 992,05	-	- 24 745 170,86	-
Koszt sprzedaży	267 569 986,24	25 504 529,70	40 281 099,98	33 275 193,30	- 22 783 573,00	343 847 236,22
Zysk brutto ze sprzedaży	13 563 929,37	- 1 203 542,40	9 541 705,37	3 305 412,56	- 1 961 597,86	23 245 907,04
% zysku brutto ze sprzedaży	4,82%	-4,95%	19,15%	9,04%	7,93%	6,33%
Koszty sprzedaży			x			2 013 125,79
Koszty zarządu						12 872 287,69
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			201 028,94
Zysk z działalności operacyjnej			x			8 561 522,50
Przychody finansowe			x			2 162 088,06
w tym przychody odsetkowe	81 624,17	9,71	63 540,64	4 681,95		149 856,47
Koszty finansowe			x			4 666 190,77
w tym koszty odsetkowe	821 537,28	308 275,99	1 158 167,53	230 348,62		2 518 329,42
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 5 143,29
Zysk przed opodatkowaniem			x			6 052 276,50
Podatek dochodowy			x			- 2 830 286,62
Zysk netto			x			8 882 563,12

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	209 217 886,35	70 429 713,37	158 878 003,61	76 157 858,27	514 683 461,60
Pozostałe aktywa nieprzypisane					79 569 199,87
Razem aktywa	209 217 886,35	70 429 713,37	158 878 003,61	76 157 858,27	594 252 661,47
Kapitał własny					163 032 927,29
Zobowiązania	203 457 932,49	28 202 532,83	82 920 443,36	50 803 322,30	365 384 230,98
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane					65 835 503,20
Razem pasywa	203 457 932,49	28 202 532,83	82 920 443,36	50 803 322,30	594 252 661,47
Amortyzacja	560 243,64	1 195 308,41	58 350,51	843 095,43	2 656 997,99

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 30-06-2013	okres zakończony 30-06-2012	stan na dzień 30-06-2013	stan na dzień 31-12-2012
KRAJ	319 874 587,55	286 445 466,94	43 562 927,88	43 110 220,56
EKSPORT	115 832 410,18	80 647 676,32	23 544 506,43	23 444 939,77
w tym Norwegia	49 639 731,65	35 158 158,08	23 080 931,24	22 970 907,24
w tym Rosja	33 737 124,27	27 148 751,07	178 625,95	101 031,34
Razem	435 706 997,73	367 093 143,26	67 107 434,31	66 555 160,33

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

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

Grupa w okresie od 01 stycznia 2012 do 30 czerwca 2012 roku uzyskała przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 44 806 569,38 zł.

4.17. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

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

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.06.2012.	34 021 684,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2012-30.06.2012	34 021 684,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	258 932,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	5,29
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	1 369 750,28
Średnia cena akcji notowana w okresie 01.01.2012-30.06.2012	5,29
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	258 932,00
Ilość akcji zwykłych rozładujących	0,00
Ilość akcji ogółem	34 021 684,00

4.18. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W okresie od 01.01.2013r. do 30.06.2013r. nie miały miejsca operacje dotyczące połączenia jednostek gospodarczych.

Spółka UNIDEVELOPMENT S.A. zwiększyła swój udział w LYKKE Sp. z o.o. i Unicash Sp. z o.o. do 100% i w związku z tym udział tych Spółek w Grupie UNIBEP wzrósł do 85,04%.

4.19. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Jednostki powiązane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usł. oraz pozostałe należ.		Zobowiązania z tytułu dostaw i usł. oraz pozostałe zobowiązania	
	30-06-2013	31-12-2012	30-06-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	13 314 268,88	54 114 548,31	12 815 565,64	35 221 608,22
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	13 314 268,88	54 114 548,31	12 815 565,64	35 221 608,22
WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	30-06-2013	31-12-2012	30-06-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	257 935 587,62	206 466 032,78	89 653 450,89	34 528 498,18
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	257 935 587,62	206 466 032,78	89 653 450,89	34 528 498,18
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone, weksle		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	30-06-2013	31-12-2012	30-06-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	89 082 090,17	18 034 127,77	-	51 674 675,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	89 082 090,17	18 034 127,77	-	51 674 675,00
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	30-06-2013	30-06-2012	30-06-2013	30-06-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	50 480 153,71	41 125 330,35	46 662 692,62	10 808 347,64
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	50 480 153,71	41 125 330,35	46 662 692,62	10 808 347,64
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	30-06-2013	30-06-2012	30-06-2013	30-06-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	-	-	-106,06	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	-	-	- 106,06	-
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	30-06-2013	30-06-2012	30-06-2013	30-06-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	2 137 283,13	91 616,29	1 083 661,69	65 401,78
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	2 137 283,13	91 616,29	1 083 661,69	65 401,78

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 2012r. wypłacona w 2013 r.	Razem
Mikołuszko Jan	270 000,00	500 141,24	770 141,24
Gołabiecki Leszek	210 000,00	500 141,24	710 141,24
Sawoniewski Mariusz	105 000,00	500 141,24	605 141,24
Kiszycki Sławomir	14 300,00	-	14 300,00
Razem:	599 300,00	1 500 423,72	2 099 723,72

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	24 000,00	0,00	24 000,00
Kubajewska Irena	24 000,00	0,00	24 000,00
Miedziałowski Czesław	24 000,00	0,00	24 000,00
Mikołuszko Zofia	66 000,00	0,00	66 000,00
Skowroński Dariusz	78 000,00	0,00	78 000,00
Stajkowski Wojciech	24 000,00	0,00	24 000,00
Razem:	240 000,00	0,00	240 000,00

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2013 dokonano zakupów od osoby spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 32,5 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 145,1 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 27,0 tys. zł., wynagrodzenie – 62,0 tys. zł., sprzedaż – 0,3 tys. zł.

4.20. WSPÓLKONTROLOWANE PODMIOTY

Na dzień 30.06.2013r. Grupa UNIBEP nie miała podmiotów współkontrolowanych.

W okresie porównywalnym Grupa UNIBEP współkontrolowała spółę:

- Junimex Development 7 Sp. z o.o. w której UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. posiada 50% udziałów. Spółka zarejestrowana w KRS 19.01.2005 r. Konsolidacja metodą proporcjonalną.

Następujące kwoty odpowiadają udziałowi Grupy UNIBEP w aktywach, zobowiązaniach, przychodach ze sprzedaży, kosztach i wyniku finansowym współkontrolowanych

	<u>30-06-2012</u>
Przychody ogółem	-
Koszty ogółem	498,5
Podatek dochodowy od osób prawnych	-
Zysk/ (strata) netto	-498,5
Proporcjonalny udział w przyszłych zobowiązaniach wspólnego przedsięwzięcia	-
Proporcjonalny udział w zobowiązaniach warunkowych wspólnego przedsięwzięcia	-

4.21. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

	<u>30-06-2013</u>	<u>30-06-2012</u>
Stan na dzień nabycia	2 325 000,00*	2 300 000,00
Udział w zyskach/(stratach) bieżących	-4 890,49	-5 143,29
Udział w zyskach/(stratach) – lata ubiegłe	-25 096,12	-748,29
Stan na koniec okresu	2 295 013,39	2 294 108,42

*uwzględnia skutki utraty współkontroli

Wykaz podmiotów stowarzyszonych na dzień 30 czerwca 2013r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		<u>30-06-2013</u>	<u>30-06-2012</u>
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	42,51%*	24%*
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	42,52%	

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

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

Aktywa		Zobowiązania i rezerwy	
<u>30-06-2013</u>	<u>31-12-2012</u>	<u>30-06-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
29 130 415,34	27 088 508,06	26 830 869,19	24 780 621,03
Przychody ogółem		Zysk / (strata) netto	
<u>30-06-2013</u>	<u>30-06-2012</u>	<u>30-06-2013</u>	<u>30-06-2012</u>
0,75	-	-11 504,04	-21 430,39

Na 30-06-2013 r. spółki stowarzyszone nie wykazała zobowiązań i należności warunkowych.

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

	<u>30-06-2013</u>	<u>30-06-2012</u>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych	-	-
Udział w stratach jednostek stowarzyszonych	4 890,49	5 143,29
Ogółem	- 4 890,49	- 5 143,29

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

UNIBEP S.A. (Emitent) w dniu 28 maja 2013 przeprowadził, w trybie emisji niepublicznej emisję obligacji Serii „B1” w ilości 110.000 na kwotę 11.000.000 PLN, kuponowych z terminem zapadalności 24 miesiące (data zapadalności 28 maja 2015) oraz emisję obligacji Serii „B2” w ilości 110.000 na kwotę 11.000.000 kuponowych z terminem zapadalności 36 miesięcy (data zapadalności 28 maja 2016). Emisja dokonana została zgodnie z programem emisji obligacji. W II kwartale 2013r. dokonano rozliczenia emisji obligacji Serii A.

4.23. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Informacje dotyczące wypłaty dywidendy zostały omówione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2013r.

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.

	30-06-2013	31-12-2012
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	108 085 975,14	65 704 312,37
Od pozostałych jednostek	108 085 975,14	65 704 312,37
- otrzymane gwarancje	105 358 554,74	44 392 760,54
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 727 420,40	12 144 884,83
- należności wynikające z umów subrogacji	-	9 166 667,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	208 812 617,03	154 460 703,26
Na rzecz jednostek powiązanych	27 301 600,40	16 000 000,00
- udzielone poręczenia	22 971 600,40	16 000 000,00
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	3 000 000,00	-
- udzielone gwarancje	1 330 000,00	-
Na rzecz pozostałych jednostek	181 511 016,63	138 460 703,26
- sprawy sporne	8 006 579,52	7 019 130,16
- udzielone gwarancje	168 137 505,11	117 727 974,10
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	4 246 932,00	4 546 932,00
- udzielone poręczenia	1 120 000,00	-
- zobowiązania wynikające z umów subrogacji	-	9 166 667,00

W związku z dokonaną w dniu 22.04.2013r. spłatą zobowiązania wynikającego z umowy subrogacji, opisanej w sprawozdaniach za 2012 rok, UNIBEP S.A. wstąpiła w prawa zaspokojonego wierzyciela z tytułu udzielonych pożyczek spółce Wola House Sp. z o.o.

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczących spraw spornych zamieszczonych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym UNIBEP S.A. za 2012 rok i za I kw. 2013 roku nastąpiły następujące zmiany:

- roszczenia Wspólnot i indywidualnych nabywców nieruchomości developerskich na 30.06.2013r. wynoszą 59,8 tys. złotych
- Orco Enterprise Sp. z o.o. uruchomiła wypłatę kwoty 526 tys. złotych z gwarancji bankowej usunięcia wad i usterek. Obecnie strony prowadzą negocjacje zmierzające do rozwiązania kwestii wypłaty środków i bezspornego załatwienia sprawy. Na dzień 30.06.2013 kwota sporna wynosi 519 tys. złotych,
- w sprawie z powództwa UNIBEP S.A. przeciwko Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach podjęte w czerwcu próby medacyjne nie doprowadziły do porozumienia stron i w związku z tym UNIBEP S.A. złożyła pozew w tej sprawie;
- roszczenia odszkodowawcze osób poszkodowanych i ich rodzin w wypadkach na budowie Plaza Center na dzień 30.06.2013r. wynoszą 5 075,7 tys. zł. Sprawa nadal na etapie procesowym. Jednocześnie został zakończony proces karny dotyczący wypadku na tej budowie z wyrokiem uniewinniającym kierownika budowy –pracownika UNIBEP S. A.;
- GDDKiA – UNIBEP S.A. złożyła apelację; termin rozprawy nie został wyznaczony;

- sprawa z powództwa UNIBEP S.A. przeciwko Gminie Jednorozec – wydana przez biegłego sądowego opinia jest dla Spółki korzystna. Sad zlecił wykonanie opinii uzupełniającej w zakresie badań fizycznych;

- sprawa sporna z Polkruz Sp. z o.o. – został złożony przez UNIBEP S.A. pozew w zakresie części roszczenia;

W pozostałych sprawach spornych niezakończonych a omawianych w poprzednio publikowanych sprawozdaniach nie nastąpiły istotne zmiany.

Suma pozostałych spraw spornych, w których w I półroczu została pozwana UNIBEP S.A. to kwota 492 tys. złotych.

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

4.25. INSTRUMENTY FINANSOWE

Wartość bilansowa

Stan na dzień 30-06-2013r.

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Aktywa finansowe wyceniane poprzez dochody całkowite	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Klasy instrumentów finansowych							
Kaucje z tytułu umów o budowę	100,00			38 500 000,49		-48 643 530,13	-10 143 429,64
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *				172 000 503,66			172 000 503,66
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę				59 824 683,71			59 824 683,71
Pożyczki udzielone				15 132 880,56			15 132 880,56
Pochodne instrumenty finansowe		126 712,20	637 500,00				764 212,20
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania						-58 165 974,57	-58 165 974,57
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę						-21 702 594,16	-21 702 594,16
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania						-215 446 333,12	-215 446 333,12
	100,00	126 712,20	637 500,00	285 458 068,42	-	-343 958 431,98	-57 736 051,36

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2012r.

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Klasy instrumentów finansowych						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	100,00					100,00
Kaucje z tytułu umów o budowę			35 336 479,61		-43 711 663,98	-8 375 184,37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			150 436 851,89			150 436 851,89
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę			114 339 383,89			114 339 383,89
Pożyczki udzielone			13 556 858,67			13 556 858,67
Pochodne instrumenty finansowe		166 116,37				166 116,37
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-130 127 883,14	-130 127 883,14
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę					-18 218 848,14	-18 218 848,14
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-151 860 798,69	-151 860 798,69
	100,00	166 116,37	313 669 574,06	-	-343 919 193,95	-30 083 403,52

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartości godziwe nie różnią się od bilansowych.

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

	30-06-2013			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat				
Pochodne instrumenty finansowe		126 712,20		126 712,20
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez kapitały				
Pochodne instrumenty finansowe		637 500,00		637 500,00
Razem	-	764 212,20	-	764 212,20

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

4.26. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2013r..

4.27. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2013	31-12-2012
Pracownicy umysłowi	407	388
Pracownicy fizyczni	505	341
RAZEM	912	729

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2012 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 06 czerwca 2013r..

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

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 26-08-2013r.

Bielsk Podlaski 26-08-2013