



Skrócony skonsolidowany raport za III kwartał 2013 roku

SPIS TREŚCI

1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy	3
1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu	3
1.2 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	5
1.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	6
1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	6
1.4.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	6
1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe	6
1.4.3 Sezonowość	7
1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP	8
1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP	8
1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	8
1.6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	8
1.6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	9
1.6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	9
1.6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda	10
1.7 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	10
1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	10
1.9 Inne istotne informacje Grupy	10
2. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2013 do 30-09-2013	11
2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	11
2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych	13
2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	14
2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	16
3. Objasnienia do sprawozdania finansowego	17
3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	17
3.1.1 Zastosowane zasady rachunkowości	17
3.1.1.1 Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2012 roku	17
3.1.1.2 Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	17
3.1.1.3 Zasady konsolidacji	17
3.1.1.4 Spółki powiązane	19
3.1.1.5 Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym ...	20
3.1.1.6 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	21
3.1.1.7 Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności	21
3.1.2 Zasady przyjęte do przeliczenia	21
3.2 Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
3.2.1 Noty objaśniające	23
3.2.2 Zysk (strata) na jedną akcję	35
3.2.3 Połączenia jednostek gospodarczych	35
3.2.4 Współkontrolowane podmioty	36
3.2.5 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	36
3.2.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi	37
3.2.7 Należności i zobowiązania warunkowe	38
3.3 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartałne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	40

1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy

1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Szanowni Akcjonariusze

Bardzo nas cieszy, że Grupa UNIBEP cały czas postrzegana jest jako wartościowa spółka, zaliczana do wąskiego grona firm z sektora budowlanego o dobrej pozycji rynkowej i stabilnej sytuacji finansowej.

Zgodnie z oczekiwaniami trzy kwartały były lepsze dla segmentu działalności generalnego wykonawstwa na rynku krajowym. Na uwagę zasługuje fakt, iż działalność budowlana drogowa także poprawiła wynik względem poprzedniego okresu, choć niestety w dalszym ciągu utrzymuje stratę z działalności.

W zakresie przygotowań do lat następnych podtrzymuję, iż z dumą mogę pochwalić się dobrym portfelem zleceń. Natomiast muszę stwierdzić, iż w roku 2013 „otrzemy” się o przychód w wysokości 1 mld zł m. in. ze względu na aspekty formalno-administracyjne pomiędzy Inwestorem a operatorem hotelowym na kontrakcie budowy hotelu sieci Hilton obok lotniska Wnukowo w Rosji. Kontrakt zakończymy w pierwszym półroczu 2014r. Jednocześnie mamy aktywny portfel zamówień w eksporcie wschodnim, jednakże tutaj oczekujemy na pozyskanie finansowania przez naszych Inwestorów, aby rozpocząć realizację kolejnych kontraktów.

Intensywnie pracujemy nad przygotowaniem możliwości wypracowania przez nasz biznes produkcyjny zysków w nadchodzących latach. Oddział produkcyjny Unihouse nie ma problemu z wypełnieniem portfela zamówień na 2014r. Jednak segment działalności lekkie konstrukcje niestety nie osiąga oczekiwanych marż, związane jest m.in. to z coraz większym zaostreniem norm przez norweskiego ustawodawcę oraz rosnącymi oczekiwaniami odbiorców naszego produktu. Jasno zdefiniowaliśmy, iż przed nami jest jeszcze ciągła poprawa i udoskonalenie produktu wytwarzanego w fabryce na Podlasiu. Jednocześnie z całą pewnością należy stwierdzić, iż marka Unihouse na rynku norweskim jest coraz bardziej znana wśród deweloperów, a rynek budownictwa mieszkaniowego w dalszym ciągu jest nienasycony. Niemniej tegoroczny wynik tego oddziału traktujemy jako naszą porażkę, na szczęście jedyną.

Przed nami kolejne wyzwania. Zdecydowaliśmy się na zaangażowanie w nowy rynek zagraniczny. Przeanalizowaliśmy rynki eksportowe, na których moglibyśmy zaistnieć i po dokładnej analizie zdecydowaliśmy się na stopniowe zaistnienie na rynku niemieckim.

Jestem przekonany, że w trudnym 2013 roku nie tylko utrzymamy swoją silną pozycję, ale też umocnimy się na rynku, co zapewni Grupie dynamiczny wzrost w kolejnych latach. Okres spowolnienia to dobry czas na to, aby firmy wykonawcze i inwestorzy, zwłaszcza publiczni, wyciągnęli wnioski z przeszłości i ustalili nowe, racjonalniejsze zasady współpracy.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami sprawozdań.

Z wyrazami szacunku

Jan Mikołuszko
Prezes Zarządu
UNIBEP S.A.

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN				w tys. EUR			
	I-III kw. 2013	III kw. 2013	I-III kw. 2012	III kw. 2012	I-III kw. 2013	III kw. 2013	I-III kw. 2012	III kw. 2012
Przychody netto ze sprzedaży	691 793	256 085	617 562	250 469	163 812	60 376	147 221	60 567
EBITDA	24 284	9 499	21 646	10 428	5 750	2 240	5 160	2 522
EBIT	19 911	8 001	17 547	8 986	4 715	1 886	4 183	2 173
Zysk/Strata netto	11 734	4 661	13 017	4 134	2 779	1 099	3 103	1 000

Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień			w tys. EUR, na dzień		
	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2012	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2012
Aktywa trwałe	133 657	107 228	106 708	31 700	26 229	25 939
Aktywa obrotowe	465 282	472 585	489 886	110 353	115 597	119 084
Aktywa/Pasywa	598 939	579 813	596 595	142 053	141 826	145 023
Kapitał własny	179 959	171 867	168 063	42 682	42 040	40 854
Kapitał obcy	418 980	407 945	428 531	99 372	99 786	104 169

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I-III kw. 2013	I-III kw. 2012	I-III kw. 2013	I-III kw. 2012
Przepływy z działalności operacyjnej	- 27 644	7 121	- 6 546	1 698
Przepływy z działalności inwestycyjnej	90 984	- 53 126	21 544	- 12 665
Przepływy z działalności finansowej	- 83 303	26 328	- 19 726	6 276
Środki pieniężne na początek okresu	36 619	42 727	8 957	9 674
Środki pieniężne na koniec okresu	16 656	23 050	3 950	5 603

Wybrane wskaźniki finansowe

	I-III kw. 2013	I-III kw. 2012
Rentowność EBIT	2,88%	2,84%
Rentowność netto (ROS)	1,70%	2,11%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	6,67%	7,98%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,70%	3,14%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,70	0,72
Wskaźnik płynności bieżącej	1,43	1,34
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,08	0,09

Zasady wyliczania wskaźników:

rentowność EBIT = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu

rentowność netto (ROS) = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu

rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie

relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu

wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące

wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne/zobowiązania bieżące

Informacja o istotnych dokonaniach lub niepowodzeniach Grupy w okresie III kwartału 2013

1) Zawarcie umowy na wykonanie prac adaptacyjno - wykończeniowych w budynku biurowym w Warszawie.

W dniu 2 lipca 2013r. UNIBEP S.A podpisał umowę na wykonanie prac adaptacyjno wykończeniowych w budynku biurowym przy ul. Grzybowskiej 81 w Warszawie.

Zamawiającym jest "BPS Grzybowska 81" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Terminy realizacji inwestycji: 30 września 2013. Wynagrodzenie za całość inwestycji wynosi: 11 180 080,91 netto. (RB 31/2013)

2) Zawarcie umowy na kredyt inwestycyjny

W dniu 5 lipca 2013r. UNIBEP S.A. podpisał z ING Bank Śląski S.A. umowę o korporacyjny kredyt złotowy na finansowanie inwestycji związanej z rozbudową fabryki domów w Bielsku Podlaskim.

Wartość kredytu 4 100 000,00 zł. Termin spłaty do 31 maja 2017 roku.

3) Zawarcie umowy na realizację basenu olimpijskiego w Lublinie

W dniu 25 lipca 2013r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa Zespołu krytych pływalni przy Al. Zygmuntowskich 4 w Lublinie.

Zamawiającym jest Gmina Lublin z siedzibą w Lublinie.

Termin realizacji inwestycji: 16 miesięcy od daty zawarcia umowy. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 72 684 527,88 PLN netto. (RB 33/2013)

4) Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Obrzeźnej w Warszawie

W dniu 29 sierpnia 2013 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych przy ul. Obrzeźnej 3 w Warszawie.

Zamawiającym jest „Galeria Park 2010 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie za wykonanie całego przedmiotu umowy: 57 721 757,00 zł netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. (RB 36/2013)

5) Zawarcie umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Cybernetyki w Warszawie

W dniu 4 września 2013 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego budynku mieszkaniowego przy ul. Cybernetyki w Warszawie.

Zamawiającym jest Linaria Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Termin realizacji inwestycji: zakończenie prac budowlanych będzie miało miejsce 14 miesięcy po wejściu UNIBEP S.A. na teren budowy. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 15 500 000 PLN netto. (RB 37/2013)

6) Zawarcie umowy na rynku norweskim

W dniu 20 września 2013 UNIBEP S.A. powziął informację o podpisaniu w dniu 18 września 2013 umowy na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Ilsvikveien w Trondheim w Norwegii.

Zamawiającym jest Ilsvika 18 AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii

Rozpoczęcie prac projektowych: grudzień 2013. Termin prac budowlanych: III kwartał 2013 – III kwartał 2014. Wartość umowy netto: 23 780 000 NOK - wg kursu NBP z dnia 18 września 2013 wartość umowy w PLN wynosi 12 731 812,00 zł. (RB 38/2013)

1.2 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne

SEGMENTY OPERACYJNE (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2013					Razem kwoty dotyczące całej jednostki
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty na rzecz innych segmentów	
Przychody ze sprzedaży	515 019	67 649	49 674	90 388	-30 938	691 793
sprzedaż zewnętrzna	484 255	67 649	49 501	90 388		691 793
sprzedaż na rzecz innych segmentów	30 765	0	173	0	-30 938	0
Koszt sprzedaży	479 760	66 243	43 149	88 611	-28 404	649 360
Zysk brutto ze sprzedaży	35 259	1 406	6 526	1 777	-2 534	42 433
% zysku brutto ze sprzedaży	6,85%	2,08%	13,14%	1,97%	8,19%	6,13%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2012					
	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	461 833	55 949	81 291	64 169	-45 680	617 562
sprzedaż zew. netrzna	416 758	55 949	80 686	64 169		617 562
sprzedaż na rzecz innych segmentów	45 075	0	606	0	-45 680	0
Koszt sprzedaży	440 560	55 502	67 871	59 693	-44 688	578 937
Zysk brutto ze sprzedaży	21 273	447	13 420	4 476	-992	38 624
% zysku brutto ze sprzedaży	4,61%	0,80%	16,51%	6,98%	2,17%	6,25%

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH (w tys. PLN)

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	okres zakończony 30-09-2013	okres zakończony 30-09-2012	stan na dzień 30-09-2013	stan na dzień 31-12-2012
KRAJ	501 352	464 611	47 552	43 110
EKSPORT	190 441	152 951	23 449	23 445
w tym Norwegia	88 466	62 079	22 954	22 971
w tym: WNP	101 975	90 872	495	474
(Rosja, Białoruś, Ukraina)				
Razem	691 793	617 562	71 001	66 555

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

1.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2013.

1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

1.4.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W okresie trzech kwartałów 2013 wartość sprzedaży w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego wzrosła o ok. 12%, także przy wzroście zysku brutto ze sprzedaży. Wolumen sprzedaży, poza segmentem deweloperskim, zwiększył się praktycznie w każdym z biznesów Grupy. W działalności deweloperskiej wzrost sprzedaży spodziewany jest w czwartym kwartale przy rozpoznaniu przychodów dla jednego z realizowanych własnych projektów deweloperskich (projekt Hevelia w Poznaniu przy ul. Pałacza).

Pozytywnie na tle Grupy wyróżniają się segmenty budowlane kubaturowy i drogowy, w których obok wzrostu sprzedaży wystąpił także wzrost marży. Niestety, niższe od oczekiwań prezentowane są efekty segmentu lekkich konstrukcji. W tym obszarze podjęte działania poprawy kontroli procesów produkcji, budżetowania i rozliczania przynieść powinny efekty w kolejnych okresach raportowych.

Pozytywnie kształtuje się trend w obszarze kosztów zarządzania w Grupie. Koszty zarządu w wymiarze kwotowym i procentowym na tle sprzedaży są niższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Spadły też procentowo na tle wyników za poprzednie kwartały bieżącego roku.

Na poziomie zysku netto wynik jest niższy niż na koniec trzeciego kwartału 2012, ale wyższy na poziomie zysku brutto (o 32%). W roku 2012 nastąpiły zmiany w rozliczaniu podatku dochodowego, co było efektem implementacji struktury funduszu inwestycyjnego zamkniętego.

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Czynniki zewnętrzne (negatywne i pozytywne):

- wzrost konkurencji, zaostrożona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,

- ograniczenie wolumenu dużych inwestycji infrastrukturalnych i dekonunktura w budownictwie mieszkaniowym,
- zmiany (prawne, walutowe) wpływające na ograniczenie popytu na mieszkania,
- dobra sytuacja na rynku rosyjskim i norweskim,
- zmienność kursów walutowych – trend umacniania się polskiej waluty,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie).

Czynniki wewnętrzne (pozytywne i negatywne):

- poprawa zyskowność jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju,
- dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do kredytów,
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- dobra jakość portfela zleceń,
- sprawność akwizycyjna na rynkach wschodnich i norweskim,
- bardzo małe zaangażowanie w projekty infrastrukturalne finansowane ze środków publicznych,
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego.

Prognozę wskaźników makroekonomicznych opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

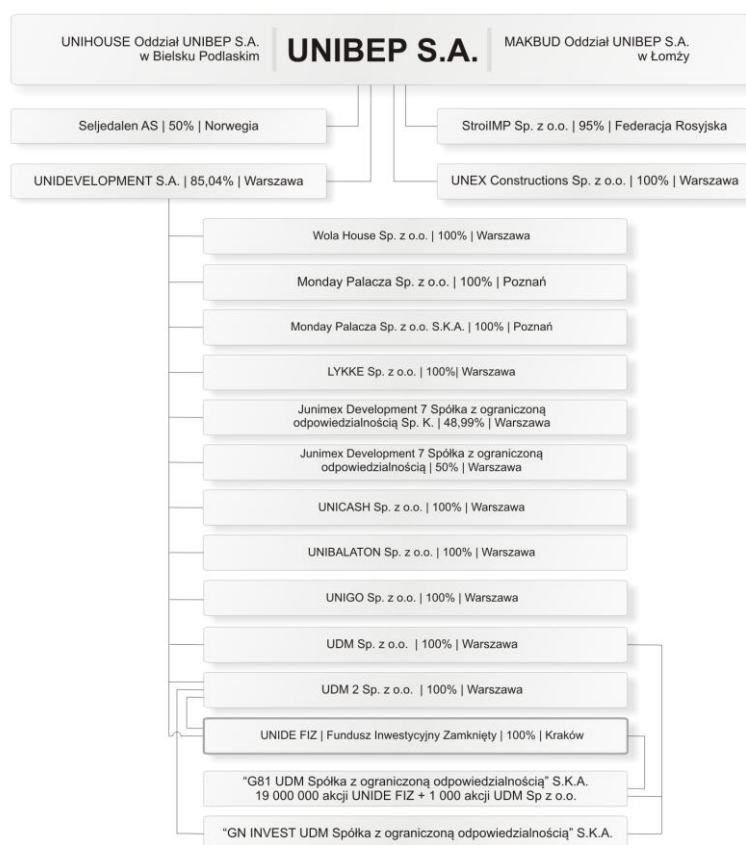
		2013		2014				2012	2013	2014
		III	IV	I	II	III	IV			
PKB	% r/r	1,8	2,1	2,2	2,4	2,6	2,7	1,9	1,3	2,5
PKB	%	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	x	x	x
Wartość dodana										
w przemyśle	% r/r	4,5	3,5	2,8	3,0	3,2	3,3	1,8	3,0	3,1
w budownictwie	% r/r	-7,6	-3,4	0,5	2,0	3,8	5,6	0,3	-9,9	5,0
w usługach rynkowych	% r/r	2,7	2,7	2,7	2,8	3,0	3,1	3,3	2,5	2,9
Popyt krajowy	% r/r	1,4	1,5	1,6	1,9	2,2	2,6	-0,1	0,4	2,1
Spożycie ogółem	% r/r	1,4	1,6	1,8	1,9	2,1	2,2	1,0	1,1	2,0
w tym: indywidualne	% r/r	0,9	1,8	1,9	2,2	2,4	2,5	1,2	0,8	2,2
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	-1,7	-0,5	0,5	1,8	3,0	3,8	-1,7	-1,6	2,6
Produkcja sprzedana										
przemysłu	% r/r	4,9	3,4	2,7	3,9	4,9	5,2	0,9	1,9	4,2
budownictwa	% r/r	-7,3	-3,1	2,2	3,9	5,0	8,5	-1,8	-10,6	7,0
Inflacja (CPI; średnia)	%	1,1	1,5	1,6	2,0	2,1	2,1	3,7	1,1	1,9
Inflacja (CPI; k.o.)	%	1,0	1,6	1,7	2,2	2,1	2,3	2,4	1,6	2,3
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	6,1	6,4	7,8	8,4	8,4	8,5	4,5	6,4	8,5
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	2,7	2,1	2,2	2,5	2,7	2,9	0,1	2,2	2,6
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	-0,3	0,5	1,1	1,3	1,5	1,6	0,0	-0,4	1,4
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	13,0	13,9	14,4	13,2	12,8	13,1	13,4	13,9	13,1
Eksport (GUS/RN)	%	1,8	3,4	3,1	4,5	4,9	4,5	3,9	2,4	4,3
Import (GUS/RN)	%	0,9	1,0	1,9	3,4	4,1	4,3	-0,7	-0,4	3,4
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-1,6	-1,2	-1,7	-1,2	-1,5	-1,6	-3,7	-1,2	-1,6
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	3,21	3,0	3,0	3,0	3,1	3,1	3,3	3,1	3,0
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	4,25	4,2	4,2	4,1	4,1	4,0	4,2	4,2	4,1

Źródło: IBnGR, październik 2013

1.4.3 Sezonowość

W III kwartale 2013 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP



1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

Na dzień 2013.09.30 Grupa UNIBEP składa się z następujących spółek: UNIBEP S.A., StroilMP Sp. z o.o., UNEX Constructions Sp. z o.o., Seljedalen AS oraz UNIDEVELOPMENT S.A. z jej spółkami zależnymi (wg schematu w pkt. 1.5).

Informacja o spółkach Grupy zawarta jest dodatkowo w punkcie 3.1.1.4 i 3.1.1.5.

1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych

1.6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1.	Zofia Mikołuszko	9.179.646	26,67%	9.179.646	26,67%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.000.000	17,43%	6.000.000	17,43%
3.	Beata Maria Skowrońska	5.970.000	17,34%	5.970.000	17,34%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3 388 220	9,84%	3 388 220	9,84%

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu

1.6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
ZARZĄD					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu UNIBEP S.A.	50.000	50.000	---
2.	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu UNIBEP S.A.	230.452	230.452	---
3.	Sławomir Kiszycki	Członek Zarządu UNIBEP S.A.	0	0	---
4.	Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej Unidevelopment S.A.	217	217	---
5.	Mariusz Chabrowski	Prezes Zarządu spółki zależnej StroilMP Sp. z o.o.	22.500	22.500	---
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	50.000	50.000	---
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9.179.646	9.179.646	26,67%
3.	Wojciech Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	---
5.	Irena Kubajewska	Członek RN	0	0	---
6.	Krzysztof Piotr Cetnar	Członek RN	0	0	---

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu

1.6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie miały miejsca żadne emisje, wykupy lub spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych poza niżej wymienionymi:

Spółka realizuje Program Opcji Menadżerskich (szerzej w sprawozdaniu finansowym za rok 2012). W stosunku do informacji prezentowanych w Sprawozdaniu Zarządu UNIBEP S.A. z działalności Grupy UNIBEP za I półrocze 2013 nastąpiły następujące zmiany:

W dniu 9 lipca 2013 Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. podjęła m.in. następujące uchwały dotyczące Programu Opcji Menadżerskich:

- w sprawie weryfikacji spełnienia warunków z Umowy uczestnictwa, stwierdzenia nabycia prawa do objęcia warrantów trzeciej transzy Programu Opcji Menadżerskich i skierowania Listów Przyznających,
- w sprawie emisji Warrantów w ramach III transzy Programu Opcji Menadżerskich,
- w sprawie potwierdzenia warunków dla uzyskania prawa do objęcia Akcji w ramach III transzy,
- w sprawie określenia parametrów emisji Akcji emitowanych w ramach III transzy Programu Opcji Menadżerskich,
- w sprawie skierowania Listów Subskrypcyjnych do Uczestników Programu posiadających Warranty w ramach III transzy Programu Opcji Menadżerskich.

Zarząd wyemitował warianty subskrypcyjne dla III transzy w formie materialnej w postaci imiennych papierów wartościowych, złożył dokumenty warrantów w spółce i wydał beneficjentowi zaświadczenie potwierdzające fakt objęcia warrantów i złożenia ich w depozycie w spółce.

Zarząd skierował do jedynego beneficjenta III transzy programu list subskrypcyjny.

W dniu 4.10.2013 Pan Leszek Gołąbicki złożył oświadczenie o objęciu 185.000 akcji za warianty z III transzy oraz 45.452 akcji za warianty z I transzy programu. Łącznie dokonał wpłaty za obejmowane akcje w wysokości 622.220,40 złotych.

W dniu 28.10.2013 Zarząd KDPW podjął uchwałę o zarejestrowaniu wyżej wskazanych akcji pod warunkiem podjęcia przez GPW decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na rynku regulowanym.

W dniu 29.10.2013 Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na głównym rynku GPW.

W dniu 31.10.2013 KDPW zarejestrował wyżej wskazane akcje.

W zamach programu opcji pozostało do objęcia 650.470 akcji z transzy III programu. Beneficjentem tych akcji jest Pan Leszczek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu.

1.6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda

Dywidenda za rok 2012 wyniosła 4.102.765,44 zł tj. 12 gr na akcję.

Środki akcjonariuszom wypłacono w dniu 2 lipca 2013r.

1.7 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W okresie objętym sprawozdaniem nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzytelności, stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP S.A. nie zawarł żadnych istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi lub zależnymi, które byłyby istotne lub były zawierane na innych zasadach niż rynkowe.

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w pkt. 3.2.6.

1.9 Inne istotne informacje Grupy

W okresie objętym sprawozdaniem spółki Grupy UNIBEP nie udzieliły nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliły gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

2. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2013 do 30-09-2013

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 września 2013 roku oraz okresy porównywalne.

Sprawozdanie to nie było zbadane przez Biegłego Rewidenta, jak również nie podlegało przeglądowi.

Uwaga: kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej.

2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	NOTA	30-09-2013	31-12-2012	30-09-2012
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Środki trwałe	2.1.1	55 058 606,55	56 528 020,99	56 391 491,12
Wartości niematerialne		6 522 143,56	6 553 984,37	6 632 989,58
Środki trwałe w budowie	2.1.1	7 465 931,80	1 407 376,23	2 462 214,07
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe		100,00	100,00	100,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		2 292 544,05	2 299 903,88	2 316 645,36
Inne długoterminowe aktywa finansowe		1 703 244,49	1 307 704,00	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	2.1.10	21 300 807,26	16 072 527,75	17 377 724,69
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.1.11	27 992 210,00	16 539 507,00	18 308 172,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		1 953 873,68	2 065 778,74	2 103 080,14
Pożyczki udzielone		7 981 034,33	3 538 713,35	8 190,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 386 590,93	913 894,00	1 107 457,42
Aktywa trwałe razem		133 657 086,65	107 227 510,31	106 708 064,38
Aktywa obrotowe				
Zapasy	2.1.2	132 664 685,22	118 424 553,39	122 758 828,34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2.1.3	190 387 698,54	159 596 247,40	209 701 987,04
Kaucje z tytułu umów o budowę	2.1.10	20 340 844,07	19 263 951,86	13 027 649,64
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	2.1.9	72 002 905,49	114 339 383,89	94 087 553,84
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		377 173,47	8 681 880,31	2 978 057,43
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej		1 161 717,84	166 116,37	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.1.5	25 851 275,82	36 562 492,72	34 475 690,89
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		13 793 040,41	5 532 500,54	7 097 747,33
Pożyczki udzielone		8 702 945,79	10 018 145,32	5 758 984,49
Aktywa obrotowe razem		465 282 286,65	472 585 271,80	489 886 499,00
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
AKTYWA RAZEM		598 939 373,30	579 812 782,11	596 594 563,38

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej c.d.

	NOTA	30-09-2013	31-12-2012	30-09-2012
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy		3 418 971,20	3 402 168,40	3 402 168,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		763,50	873,98	- 1 460,90
Pozostałe kapitały		156 497 587,56	154 935 829,83	154 920 864,83
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		58 614 881,02	59 426 491,02	59 426 491,02
Zyski (straty) zatrzymane		16 811 323,30	10 845 196,00	7 118 522,79
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		176 728 645,56	169 184 068,21	165 440 095,12
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		3 230 426,39	2 683 395,69	2 623 364,86
Kapitał własny ogółem		179 959 071,95	171 867 463,90	168 063 459,98
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	2.1.6	46 480 450,61	23 512 820,50	25 219 035,05
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	2.1.7	766 557,50	676 916,00	702 596,13
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2.1.11	19 103 219,00	11 458 302,00	12 575 044,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	2.1.10	27 510 415,50	25 422 051,41	23 553 381,72
Przychody przyszłych okresów		613 404,44	557 607,19	634 345,87
Zobowiązania długoterminowe razem		94 474 047,05	61 627 697,10	62 684 402,77
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2.1.8	174 486 084,30	151 860 798,69	158 090 130,90
Kaucje z tytułu umów o budowę	2.1.10	23 255 207,47	18 289 612,57	23 704 648,86
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	2.1.9	11 351 688,89	18 218 848,14	20 566 684,43
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	2.1.6	20 757 729,84	106 616 020,24	114 295 945,12
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		6 036 660,97	664 400,40	22 778,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	2.1.7	75 740 020,53	47 454 919,48	47 297 208,53
Przychody przyszłych okresów		12 878 862,30	3 213 021,59	1 869 304,79
Zobowiązania krótkoterminowe razem		324 506 254,30	346 317 621,11	365 846 700,63
PASYWA RAZEM		598 939 373,30	579 812 782,11	596 594 563,38
Wartość księgowa		176 728 645,56	169 184 068,21	165 440 095,12
Liczba akcji		34 189 712	34 021 684	34 021 684
Wartość księgowa na jeden akcję (w zł)		5,17	4,97	4,86

2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2013	za 3 miesiące kończące się 30 września 2013	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2012	za 3 miesiące kończące się 30 września 2012
Działalność operacyjne					
Przychody ze sprzedaży					
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	2.1.12	669 047 015,79	255 250 062,36	614 296 703,17	249 567 048,87
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2.1.12	22 745 867,41	835 823,11	3 265 218,64	901 729,68
Przychody ze sprzedaży ogółem		691 792 883,20	256 085 885,47	617 561 921,81	250 468 778,55
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	2.1.12	626 750 940,47	238 807 384,01	575 841 947,93	234 256 685,72
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	2.1.12	22 608 663,97	803 091,72	3 095 528,33	833 554,32
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		42 433 278,76	16 475 409,74	38 624 445,55	15 378 538,51
Koszty sprzedaży		3 862 478,85	543 867,00	1 583 492,63	-429 633,16
Koszty zarządu		18 667 679,35	6 408 256,92	19 398 823,04	6 526 535,35
Pozostałe przychody operacyjne		3 864 349,52	497 080,98	2 401 291,40	974 267,97
Pozostałe koszty operacyjne		3 856 791,64	2 019 720,38	2 496 262,45	1 270 267,96
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		19 910 678,44	8 000 646,42	17 547 158,83	8 985 636,33
Przychody finansowe		3 910 795,41	1 161 207,38	3 007 052,84	844 964,78
Koszty finansowe		6 994 351,48	1 984 393,53	7 810 300,22	3 144 109,45
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		- 7 359,83	-2 469,34	-7 606,35	-2 463,06
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		16 819 762,54	7 174 990,93	12 736 305,10	6 684 028,60
Podatek dochodowy		5 085 846,63	2 513 649,45	-280 581,10	2 549 705,52
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		11 733 915,91	4 661 341,48	13 016 886,20	4 134 323,08
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk (strata) netto		11 733 915,91	4 661 341,48	13 016 886,20	4 134 323,08
B. POZOSTAŁE DOCHODY		za 9 miesięcy kończących się 30 września 2013	za 3 miesiące kończące się 30 września 2013	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2012	za 3 miesiące kończące się 30 września 2012
Zysk (strata) netto		11 733 915,91	4 661 341,48	13 016 886,20	4 134 323,08
<i>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</i>					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		-116,30	-105,76	-2 114,46	-2 073,17
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych		1 132 500,00	495 000,00	-	-
<i>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</i>					
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów		- 215 175,00	-94 050,00	-	-
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu		917 208,70	400 844,24	- 2 114,46	- 2 073,17
Całkowite dochody ogółem		12 651 124,61	5 062 185,72	13 014 771,74	4 132 249,91
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:		11 733 915,91	4 661 341,48	13 016 886,20	4 134 323,08
akcjonariuszom jednostki dominującej		11 102 613,05	4 500 148,12	13 026 649,58	4 135 606,54
udziały niesprawujące kontroli		631 302,86	161 193,36	-9 763,38	-1 283,46
Zysk/strata netto, z tego przypadający:		11 733 915,91	4 661 341,48	13 016 886,20	4 134 323,08
akcjonariuszom jednostki dominującej		11 102 613,05	4 500 148,12	13 026 649,58	4 135 606,54
udziały niesprawujące kontroli		631 302,86	161 193,36	-9 763,38	-1 283,46
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,33	0,13	0,38	0,12
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,32	0,13	0,38	0,12
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:		12 651 124,61	5 062 185,72	13 014 771,74	4 132 249,91
akcjonariuszom jednostki dominującej		12 019 827,57	4 900 997,65	13 024 515,37	4 133 597,25
udziały niesprawujące kontroli		631 297,04	161 188,07	-9 743,63	-1 347,34
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,35	0,14	0,38	0,12
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,35	0,14	0,38	0,12

2.3 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 spółką zależną							-1 918 783,66		-1 918 783,66	-84 266,34	-2 003 050,00
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi			1 093 998,00						1 093 998,00		1 093 998,00
-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		-110,48		917 325,00				11 102 613,05	12 019 827,57	631 297,04	12 651 124,61
30 WRZEŚNIA 2013r.	3 418 971,20	763,50	1 753 775,13	779 363,00	95 349 568,41	58 614 881,02	5 708 710,25	11 102 613,05	176 728 645,56	3 230 426,39	179 959 071,95

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej								Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem			
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 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		-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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej										Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał rezerwowo- opcje menadżerskie 713 603,00	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	
				Kapitał z aktualizacji	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej 59 426 491,02	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2012r.	3 402 168,40	673,31		-	74 985 395,37		-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	1 576,00	6 037,55
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną							- 1 344,69		- 1 344,69	101 444,64	100 099,95
- nabycie certyfikatów inwestycyjnych FIZ				- 25 000,00					- 25 000,00		- 25 000,00
- utrata współkontroli							12 924,78		12 924,78		12 924,78
- zmniejszenie udziału jednostki dominującej nad spółkami zależnymi				3 740,00	- 2 080 628,22		14 016,86		- 2 062 871,36	2 379 871,36	317 000,00
- przeniesienie kapitału-opcje menadżerskie w związku z nieobjęciem warrantów			- 136 275,19				136 275,19		-		-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi			651 358,00						651 358,00		651 358,00
- dochody całkowite		- 2 134,21						13 026 649,58	13 024 515,37	- 9 743,63	13 014 771,74
30 WRZEŚNIA 2012r.	3 402 168,40	- 1 460,90	1 228 685,81	- 21 260,00	94 286 948,00	59 426 491,02	- 5 908 126,79	13 026 649,58	165 440 095,12	2 623 364,86	168 063 459,98

2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	30-09-2013	30-09-2012
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	16 819 762,54	12 736 305,10
II. Korekty razem	-44 463 600,73	-5 615 321,77
1. Amortyzacja	4 373 308,26	4 098 601,43
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	929 119,83	-686 857,15
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 865 949,47	4 920 178,74
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-101 152 581,17	41 874 021,88
5. Zmiana stanu rezerw	28 589 917,55	7 755 127,24
6. Zmiana stanu zapasów	-14 168 441,44	4 626 492,66
7. Zmiana stanu należności	4 929 267,86	-68 376 550,65
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	22 813 264,27	9 269 464,91
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	355 835,28	-2 252 126,81
10. Inne korekty	308 047,14	651 358,00
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	4 692 712,22	-7 495 032,02
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-27 643 838,19	7 120 983,33
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-7 328 809,82	-3 416 505,12
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	199 374,92	138 111,45
Nabycie akcji i udziałów	-2 053 050,00	-949 843,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 089 387,58	634 071,84
Pożyczki spłacone/udzielone	-2 741 250,43	-3 426 890,00
Nabycie / zbycie aktywów finansowych-nieruchomości inwestycyjne	99 634 087,92	-43 033 856,16
Nabycie innych aktywów finansowych (w tym dopłaty do kapitału, weksle)	-	-2 291 050,00
Pozostałe	1 184 280,87	-779 905,70
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	90 984 021,04	-53 125 866,69
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	14 694 787,42	39 036 108,36
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów i obligacji	-99 625 658,82	-22 338 071,00
Wpływy netto z emisji akcji (program motywacyjny) , obligacji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	13 097 824,14	22 417 300,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 805 730,20	-1 842 752,93
Zapłacone odsetki	-5 561 824,13	-6 862 070,36
Wyplacone dywidendy	-4 102 765,44	-4 082 602,08
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-83 303 367,03	26 327 911,99
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-19 963 184,18	-19 676 971,37
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	9 534 935,58	11 879 828,12
- różnice kursowe	-339 673,94	-454 202,39
Środki pieniężne na początek okresu	36 619 198,36	42 727 036,53
Środki pieniężne na koniec okresu	16 656 014,18	23 050 065,16
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

3. Objąsnienia do sprawozdania finansowego

3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

3.1.1 Zastosowane zasady rachunkowości

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 Stały Komitet ds. Interpretacji (SKI), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 września 2013 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 9 miesięcy kończący się 30 września 2012r. zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za rok zakończony 31.12.2012r. oraz w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2013 roku.

3.1.1.1 Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2012 roku

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2013 roku omówiono w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy UNIBEP za okres od 01.01.2013r. do 30.06.2013r.. GRUPA nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie standardu, interpretacji lub zmiany, które została opublikowane lecz nie weszły dotychczas w życie.

3.1.1.2 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.

3.1.1.3 Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera 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.

Przejście 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.

3.1.1.4 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 zo.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%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda proporcjonalna	10-09-2013	7 986,00	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	10 000,00	85,04%	85,04%
Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna,	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	2 750 000,00	85,04%	85,04%
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	25 000,00	42,52%	42,52%
Junimex Development 7 Sp. z o.o. s.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	2 300 000,00	42,51%*	42,51%
Wola House Sp.z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-04-2012	1 694 169,00	85,04%	85,04%
UDM SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	85,04%	85,04%
UDM 2 SP.ZO.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 funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	226 674,00	85,04%	85,04%
GN Invest UDM Sp z.o.o. S.K.A.	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. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-10-2012	26 848 899,00	85,04%	85,04%
Unibalaton Sp zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-08-2013	50 000,00	85,04%	85,04%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

3.1.1.5 Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym

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

1. OOO StrojIMP z siedzibą w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008, a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 95% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. UNIDEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30.04.2013r. 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. 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. 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. SKA, KRS0000394414, NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Unidevelopment S.A. posiada 100% 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 wspólnictwa przez Unidevelopment Sp. z o.o. – 10.08.2011. Unidevelopment S.A. na 30.09.2013 r. 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 wspólnictwa 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 ona 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. Seljedalen AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii została nabyta 10-09-2013r. nr.org. 912 118 169. W posiadaniu UNIBEP S.A. jest 50% udziałów. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim. Spółka konsolidowana metodą proporcjonalną.
17. Unibalaton Sp z o.o. KRS 0000481994. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka powołana do realizacji projektu deweloperskiego w dniu 08.08.2013r. Spółka zarejestrowana w KRS 23.10.2013r. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. 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. Mogilska 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.

3.1.1.6 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.

3.1.1.7 Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości działalności lub cykliczności działalności zostały omówione w pkt 1.4.3 skróconego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2013r.

3.1.2 Zasady przyjęte do przeliczenia

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EURO (stan na ostatni dzień okresu)

Wyszczególnienie	30-09-2013		31-12-2012		30-09-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	133 657 086,65	31 700 089,33	107 227 510,31	26 228 538,31	106 708 064,38	25 939 050,12
Aktywa obrotowe	465 282 286,65	110 353 221,22	472 585 271,80	115 597 395,38	489 886 499,00	119 083 693,67
Aktywa razem	598 939 373,30	142 053 310,55	579 812 782,11	141 825 933,69	596 594 563,38	145 022 743,78
Kapitał własny	179 959 071,95	42 681 752,23	171 867 463,90	42 039 886,48	168 063 459,98	40 853 580,63
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	418 980 301,35	99 371 558,32	407 945 318,21	99 786 047,21	428 531 103,40	104 169 163,16
Pasywa razem	598 939 373,30	142 053 310,55	579 812 782,11	141 825 933,69	596 594 563,38	145 022 743,78

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 września 2013 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2163 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 września 2012 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1138 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2013		za 3 miesiące kończące się 30 września 2013		za 9 miesięcy kończących się 30 września 2012		za 3 miesiące kończące się 30 września 2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	669 047 015,79	158 425 567,90	255 250 062,36	60 179 196,60	614 296 703,17	146 442 429,48	249 567 048,87	60 348 950,25
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	22 745 867,41	5 386 059,39	835 823,11	197 058,38	3 265 218,64	778 396,74	901 729,68	218 051,38
Koszty sprzedanych produktów i usług	626 750 940,47	148 410 158,53	238 807 384,01	56 302 577,86	575 841 947,93	137 275 185,45	234 256 685,72	56 646 681,27
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	22 608 663,97	5 353 570,59	803 091,72	189 341,44	3 095 528,33	737 944,20	833 554,32	201 565,58
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	42 433 278,76	10 047 898,17	16 475 409,74	3 884 335,67	38 624 445,55	9 207 696,56	15 378 538,51	3 718 754,78
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	19 910 678,44	4 714 706,84	8 000 646,42	1 886 277,60	17 547 158,83	4 183 074,00	8 985 636,33	2 172 857,84
Zysk (strata) brutto	16 819 762,54	3 982 799,97	7 174 990,93	1 691 616,39	12 736 305,10	3 036 212,72	6 684 028,60	1 616 295,55
Zysk (strata) netto	11 733 915,91	2 778 507,71	4 661 341,48	1 098 984,20	13 016 886,20	3 103 100,55	4 134 323,08	999 739,59
Całkowite dochody ogółem	12 651 124,61	2 995 696,20	5 062 185,72	1 193 489,50	13 014 771,74	3 102 596,49	4 132 249,91	999 238,26

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 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 4,2231 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.07.2013 r. do 30.09.2013 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 4,2415 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2012 r. do 30.09.2012 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 4,1948 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.07.2012 r. do 30.09.2012 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 4,1354 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EURO

Wyszczególnienie	30-09-2013		30-09-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-27 643 838,19	-6 545 863,98	7 120 983,33	1 697 573,98
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	90 984 021,04	21 544 368,13	-53 125 866,69	-12 664 695,98
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-83 303 367,03	-19 725 643,97	26 327 911,99	6 276 321,16
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-19 963 184,18	-4 727 139,82	-19 676 971,37	-4 690 800,84
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	16 656 014,18	3 950 386,40	23 050 065,16	5 603 107,87

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2013r. do 30.09.2013r., 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 4,2231 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 września 2013 roku, tj. kurs 4,2163 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2012r. do 30.09.2012r., 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 4,1948 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 września 2012 roku, tj. kurs 4,1138 PLN/EUR.

3.2 Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.2.1 Noty objaśniające

NOTA 1

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-09-2013	31-12-2012
Środki trwałe	55 058 606,55	56 528 020,99
- grunty	2 650 332,54	2 650 332,54
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	26 160 454,70	26 905 997,77
- urządzenia techniczne i maszyny	19 962 284,50	20 789 721,61
- środki transportu	5 126 723,45	5 416 044,27
- inne środki trwałe	1 158 811,36	765 924,80
Środki trwałe w budowie	7 465 931,80	1 407 376,23
RAZEM	62 524 538,35	57 935 397,22

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 30-09-2013

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	1 216 757,60	761 336,10	654 199,78	6 107 310,55	8 777 104,03
- zakup			595 290,02	109 994,92	311 444,28	6 107 310,55	7 124 039,77
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		37 500,00	11 254,98				48 754,98
- leasing			610 212,60	651 341,18	342 755,50		1 604 309,28
Zmniejszenia	-	30,99	872 942,47	118 446,63	16 114,30	48 754,98	1 056 289,37
- sprzedaż			244 653,00	114 946,63	4 950,00		364 549,63
- likwidacja i inne		30,99	628 289,47	3 500,00	11 164,30		642 984,76
-przekazanie na środki trwałe						48 754,98	48 754,98
WARTOŚĆ BRUTTO 30.09.2013 r.	2 650 332,54	31 971 607,05	33 199 614,92	12 575 822,35	3 047 114,18	7 465 931,80	90 910 422,84
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)	-	783 043,07	1 991 026,51	993 473,61	258 331,94	-	4 025 875,13
Zwiększenia	-	783 043,07	1 991 026,51	993 473,61	258 331,94	-	4 025 875,13
inne leasingi							-
- amortyzacja bieżąca		783 043,07	1 991 026,51	993 473,61	258 331,94		4 025 875,13
Zmniejszenia:		30,99	815 986,27	61 263,32	13 133,02	-	890 413,60
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych		30,99	815 986,27	24 028,76	13 133,02		853 179,04
- inne leasing				37 234,56			37 234,56
UMORZENIE 30.09.2013r.	-	5 811 152,35	13 191 900,42	7 449 098,90	1 888 302,82	-	28 340 454,49
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 30.09.2013	-	-	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 30.09.2013 r.	2 650 332,54	26 160 454,70	19 962 284,50	5 126 723,45	1 158 811,36	7 465 931,80	62 524 538,35

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2012

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2012 r.	2 137 038,54	31 269 995,53	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		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		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

NOTA 2

ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2013	31-12-2012
Materiały	15 201 412,44	7 907 240,23
Produkty i półprodukty w toku	54 936 709,69	19 832 558,20
Produkty gotowe	10 545 840,65	28 962 093,80
Towary	54 283 736,94	63 988 395,78
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	134 967 699,72	120 690 288,01
Odpisy aktualizujące zapasy	2 303 014,50	2 265 734,62
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	132 664 685,22	118 424 553,39

NOTA 3

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2013	31-12-2012
Należności z tytułu dostaw i usług	151 716 798,79	138 486 431,41
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	15 309 187,70	8 524 708,33
Inne należności niefinansowe	3 021 239,75	2 117 283,85
Inne należności finansowe	435 876,20	724,30
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	19 904 596,10	10 467 099,51
- na zakup towarów, materiałów i usług	19 904 596,10	10 467 099,51
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	190 387 698,54	159 596 247,40
Odpisy aktualizujące wartość należności	5 010 405,52	4 246 648,09
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	195 398 104,06	163 842 895,49

NOTA 4

ODPISY AKTUALIZACYJNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2013 do 30-09-2013	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)	2 633 570,35	4 082 141,95
- środki trwałe	-	-
- zapasy ;	424 000,00	1 551 241,62
- należności z tytułu dostaw i usług ;	2 162 147,60	2 530 900,33
- pożyczki	-	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	47 422,75	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	1 788 898,29	505 082,80
- środki trwałe	3 788,00	98 076,00
- zapasy	386 720,12	-
- należności z tytułu dostaw i usług	1 398 390,17	127 006,80
- pożyczki	-	280 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	8 636 332,11	7 791 660,05
- środki trwałe	45 430,00	49 218,00
- zapasy	2 303 014,50	2 265 734,62
- należności z tytułu dostaw i usług	5 010 405,52	4 246 648,09
- pożyczki	20 000,00	20 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 257 482,09	1 210 059,34

NOTA 5

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	30-09-2013		31-12-2012	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	14 303 317,26	x	21 926 339,13
- EUR	1 733 291,46	7 308 076,79	2 656 610,10	10 860 753,40
- USD	50,59	157,98	7 180,77	22 255,65
- RUB	477 729,74	45 909,82	308 600,32	31 384,66
- NOK	7 808 671,34	4 052 901,43	6 700 883,57	3 720 330,55
-BYR	408 442 132,00	140 912,54	3 981 429,00	1 429,33
RAZEM	x	25 851 275,82	x	36 562 492,72

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2013	30-09-2012
Środki pieniężne w banku i kasie	25 851 275,82	34 475 690,89
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	339 673,94	454 202,39
Kredyty w rachunku bieżącym	-9 534 935,58	-11 879 828,12
Środki pieniężne na koniec okresu	16 656 014,18	23 050 065,16

NOTA 6

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2013-09-30	2012-12-31
DŁUGOTERMINOWE	46 480 450,61	23 512 820,50
- zobowiązania z tytułu kredytów	22 747 089,78	12 496 365,24
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	9 143 520,61
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 159 136,49	1 872 934,65
- zobowiązania z tytułu obligacji	21 574 224,34	-
KRÓTKOTERMINOWE	20 757 729,84	106 616 020,24
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	9 534 935,58	-
- zobowiązania z tytułu kredytów	9 678 057,92	82 596 453,61
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 536 750,34	2 039 434,27
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	7 986,00	957,60
- zobowiązania z tytułu obligacji	-	21 979 174,76
RAZEM	67 238 180,45	130 128 840,74

NOTA 7

REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK 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	
30-09-2013	31-12-2012
676 916,00	662 937,44
629 353,02	631 715,46
47 562,98	31 221,98
89 641,50	219 023,00
85 856,25	199 420,02
3 785,25	19 602,98
-	205 044,44
-	201 782,46
-	3 261,98
766 557,50	676 916,00
715 209,27	629 353,02
51 348,23	47 562,98

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK 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	
30-09-2013	31-12-2012
15 617,00	114 710,00
6 925,00	107 324,00
8 692,00	7 386,00
26 455,09	7 306,00
25 585,84	-
869,25	7 306,00
26 094,34	106 399,00
26 094,34	100 399,00
-	6 000,00
15 977,75	15 617,00
6 416,50	6 925,00
9 561,25	8 692,00

WYSZCZEGÓLNIENIE

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU

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

a) zwiększenia (z tytułu)

- świadczenia pracownicze
- 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	
30-09-2013	31-12-2012
47 439 302,48	38 059 347,98
5 704 940,71	5 259 339,72
12 598 049,95	9 647 216,66
27 747 049,18	17 280 028,78
1 183 667,06	5 552 762,82
205 595,58	320 000,00
166 045 030,68	110 831 989,19
4 303 087,25	8 856 915,26
3 365 592,66	5 453 950,38
157 716 981,19	95 295 978,69
290 000,00	568 374,00
369 369,58	656 770,86
137 760 290,38	101 452 034,69
6 109 204,64	8 411 314,27
2 481 292,68	2 503 117,09
128 385 635,48	84 828 958,29
385 000,00	4 937 469,76
399 157,58	771 175,28
75 724 042,78	47 439 302,48
3 898 823,32	5 704 940,71
13 482 349,93	12 598 049,95
57 078 394,89	27 747 049,18
1 088 667,06	1 183 667,06
175 807,58	205 595,58

NOTA 8

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2013	31-12-2012
- z tytułu dostaw i usług	137 307 376,06	115 665 392,60
- z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń	4 486 310,89	9 631 187,36
- z tytułu wynagrodzeń	2 002 202,81	1 270 817,50
- zaliczki otrzymane na dostawy	28 709 997,42	24 010 507,29
- inne, w tym:	1 980 197,12	1 282 893,94
- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	1 058 142,24	-
RAZEM	174 486 084,30	151 860 798,69

NOTA 9

KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	30-09-2013	31-12-2012
Planowane przychody z bieżących projektów	1 922 588 356,16	1 797 737 292,30
Planowane koszty z bieżących projektów	1 804 784 234,78	1 679 510 892,17
Planowana marża na bieżących projektach	117 804 121,38	118 226 400,13
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 073 849 478,68	808 129 062,35
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 001 833 727,07	747 631 121,98
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	72 015 751,61	60 497 940,37
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	45 788 369,77	57 728 459,76
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	38,87%	48,83%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	1 013 198 262,08	712 000 311,50
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	72 002 905,49	114 339 383,89
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	11 351 688,89	18 218 848,14
- w tym dotyczące planowanej straty	-	8 215,10

NOTA 10

KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-09-2013	31-12-2012
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	21 300 807,26	16 072 527,75
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	20 340 844,07	19 263 951,86
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	41 641 651,33	35 336 479,61
Odpis aktualizacyjny należności	1 257 482,09	1 210 059,34
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	42 899 133,42	36 546 538,95
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	27 510 415,50	25 422 051,41
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	23 255 207,47	18 289 612,57
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	50 765 622,97	43 711 663,98

STAN DYSKONTA

	30-09-2013	31-12-2012
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 050 275,77	2 297 845,07
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	4 135 687,70	5 129 475,10

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

	ZA OKRES	
	01-01-2013 do 30-09-2013	01-01-2012 do 30-09-2012
WYSZCZEGÓLNIENIE		
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-968 049,40	-1 178 503,35
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 587 387,63	1 549 676,35
Ogółem korekta marży brutto	619 338,23	371 173,00
Korekta przychodów finansowych	1 215 618,70	760 013,14
Korekta kosztów finansowych	2 581 498,90	2 146 101,11
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	188 819,00	113 730,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	-47 039,00	79 102,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	-604 761,97	-822 082,97

Na 30 września 2013r największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wyniosła 30,40% (dla jednego projektu 12,78%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 30 września 2012r największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wyniosła 33,17% (dla jednego projektu 14,00%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

NOTA 11

PODATEK ODROZCZONY

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2012	zwiększenia	zmniejszenia	30-09-2013
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	11 098 049,95	2 384 299,98		13 482 349,93
Rezerwa na świadczenia pracownicze	7 258 416,22		1 732 518,19	5 525 898,03
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 786 147,57	33 087 540,37		54 873 687,94
Kontrakty długoterminowe (zmniejszenie przychodów "-")	18 210 633,04		6 858 944,15	11 351 688,89
Rezerwa na straty	68 477,24	3 088 928,08		3 157 405,32
Podatkowa produkcja w toku	20 595 491,25	29 170 179,14		49 765 670,39
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	450 102,42	1 743 408,70		2 193 511,12
Nieopłacone odsetki	5 063,13		1 091,96	3 971,17
Dyskonto należności	2 297 845,07		247 569,30	2 050 275,77
Odpis na zapasy	2 265 734,62	37 279,88		2 303 014,50
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	842 536,45	868 108,67		1 710 645,12
Odpis na majątku trwałym	49 218,00		3 788,00	45 430,00
wycena instrumentów zabezpieczających	-	53 297,40		53 297,40
Koszty nabycia udziałów	485 270,00	3 000,00		488 270,00
Wycena kredytów i pożyczek	1 599,16	830,29		2 429,45
Odpisy na należności	1 297 775,17		1 297 775,17	-
Inne koszty	193 595,58		17 788,00	175 807,58
Suma ujemnych różnic przejściowych	86 905 954,87	70 436 872,51	10 159 474,77	147 183 352,61
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	16 512 133,00	13 383 005,00	1 930 301,00	27 964 836,00
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

DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2012	zwiększenia	zmniejszenia	30-09-2013
Kontrakty długoterminowe (zwiększenie przychodów "+")	32 269 531,16	39 733 374,33		72 002 905,49
Leasing	3 356 864,68	590 675,34		3 947 540,02
Dyskonto zobowiązań	5 129 475,10		993 787,40	4 135 687,70
Kary naliczone nieotrzymane	370 633,69		85 967,61	284 666,08
Odsetki nieotrzymane	795 764,07	128 219,06		923 983,13
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	888 201,06		670 245,17	217 955,89
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	1 714 965,94	174 834,06		1 889 800,00
Wycena obligacji	-	425 775,66		425 775,66
Wycena kredytów i pożyczek	238 553,92	333 511,56		572 065,48
wycena instrumentów zabezpieczających	161 359,70		83 601,13	77 758,57
Finansowanie zewnętrzne	61 512,68		5 591,43	55 921,25
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	7 912 531,66		443 284,48	7 469 247,18
Suma dodatnich różnic przejściowych	52 899 393,66	41 386 390,01	2 282 477,22	92 003 306,45
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	10 050 885,00	7 863 413,00	433 671,00	17 480 627,00

Rozliczenie połączenia Wola House	7 407 459,66	-	7 407 459,66
Kapitał z aktualizacji wyceny-wycena instrumentów zabezpieczających		1 132 500,00	1 132 500,00
Suma	7 407 459,66	1 132 500,00	8 539 959,66
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego - wpływ na kapitał z aktualizacji wyceny	1 407 417,00	215 175,00	- 1 622 592,00

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	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 PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	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
Dodatnie 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	01.01-30.09.2013	01.01-30.09.2012
Bieżący podatek dochodowy	9 108 808,63	5 519 737,90
Dotyczący roku obrotowego	9 108 808,63	5 586 973,90
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-67 236,00
Odroczony podatek dochodowy	-4 022 962,00	-5 800 319,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-4 022 962,00	-5 800 319,00
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	-	-
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	5 085 846,63	-280 581,10

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01-30.09.2013	01.01-30.09.2012
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego	-	-
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	215 175,00	-
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		
Podatek od niezrealizowanego zysku/(straty) z tytułu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		
Podatek od rozliczonych w ciągu roku instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	215 175,00	-
Zysk i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragr. MSR 19 świadczenia pracownicze		
Podatek dochodowy netto od dostępnych do sprzedaży akt.finans.sprzedanych w ciągu roku obrotowego		
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-215 175,00	-

NOTA 12

INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2013

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	515 019 125,51	67 649 363,72	49 674 466,99	90 387 600,08	- 30 937 673,10	691 792 883,20
sprzedaż zewnętrzna	484 254 502,41	67 649 363,72	49 501 416,99	90 387 600,08	-	691 792 883,20
sprzedaż na rzecz innych segmentów	30 764 623,10	-	173 050,00	-	- 30 937 673,10	-
Koszt sprzedaży	479 760 345,84	66 243 210,38	43 148 749,75	88 610 918,16	- 28 403 619,69	649 359 604,44
Zysk brutto ze sprzedaży	35 258 779,67	1 406 153,34	6 525 717,24	1 776 681,92	- 2 534 053,41	42 433 278,76
% zysku brutto ze sprzedaży	6,85%	2,08%	13,14%	1,97%	8,19%	6,13%
Koszty sprzedaży			x			3 862 478,85
Koszty zarządu						18 667 679,35
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			7 557,88
Zysk z działalności operacyjnej			x			19 910 678,44
Przychody finansowe			x			3 910 795,41
w tym przychody odsetkowe	589 153,83	2 744,64	638 784,89	18 293,19		1 248 976,55
Koszty finansowe			x			6 994 351,48
w tym koszty odsetkowe	1 235 946,49	316 496,06	315 293,35	27 696,62		1 895 432,52
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 7 359,83
Zysk przed opodatkowaniem			x			16 819 762,54
Podatek dochodowy			x			5 085 846,63
Zysk netto			x			11 733 915,91

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	216 327 276,14	78 441 675,45	150 252 966,47	96 468 309,22	541 490 227,28
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	57 449 146,02
Razem aktywa	216 327 276,14	78 441 675,45	150 252 966,47	96 468 309,22	598 939 373,30
Kapitał własny	-	-	-	-	179 959 071,95
Zobowiązania	214 127 849,61	27 005 879,98	54 971 268,32	58 082 595,87	354 187 593,78
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	64 792 707,57
Razem pasywa	214 127 849,61	27 005 879,98	54 971 268,32	58 082 595,87	598 939 373,30
Amortyzacja	845 587,27	2 080 783,33	124 541,54	1 322 396,12	4 373 308,26

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2012

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	461 832 989,45	55 948 913,77	81 291 316,22	64 168 792,55	- 45 680 090,18	617 561 921,81
sprzedaż zewnętrzna	416 758 428,63	55 948 913,77	80 685 786,86	64 168 792,55	-	617 561 921,81
sprzedaż na rzecz innych segmentów	45 074 560,82	-	605 529,36	-	- 45 680 090,18	-
Koszt sprzedaży	440 559 741,49	55 501 772,57	67 871 429,88	59 692 960,75	- 44 688 428,43	578 937 476,26
Zysk brutto ze sprzedaży	21 273 247,96	447 141,20	13 419 886,34	4 475 831,80	- 991 661,75	38 624 445,55
% zysku brutto ze sprzedaży	4,61%	0,80%	16,51%	6,98%	2,17%	6,25%
Koszty sprzedaży			x			1 583 492,63
Koszty zarządu						19 398 823,04
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			- 94 971,05
Zysk z działalności operacyjnej			x			17 547 158,83
Przychody finansowe			x			3 007 052,84
w tym przychody odsetkowe	819 607,56	275,74	- 448 002,69	12 498,47	-	384 379,08
Koszty finansowe			x			7 810 300,22
w tym koszty odsetkowe	1 602 385,93	779 182,84	1 809 359,42	24 114,96	-	4 215 043,15
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 7 606,35
Zysk przed opodatkowaniem			x			12 736 305,10
Podatek dochodowy			x			- 280 581,10
Zysk netto			x			13 016 886,20

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	201 188 352,98	81 588 324,14	182 044 175,37	76 236 573,93	541 057 426,42
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	55 537 136,96
Razem aktywa	201 188 352,98	81 588 324,14	182 044 175,37	76 236 573,93	596 594 563,38
Kapitał własny	-				168 063 459,98
Zobowiązania	203 882 040,93	36 114 826,93	107 968 700,02	33 204 476,17	381 170 044,05
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	47 361 059,35
Razem pasywa	203 882 040,93	36 114 826,93	107 968 700,02	33 204 476,17	596 594 563,38
Amortyzacja	854 473,83	1 881 862,02	89 790,02	1 272 475,56	4 098 601,43

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

Informacje o obszarach geograficznych

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe*	
	okres zakończony 30-09-2013	okres zakończony 30-09-2012	stan na dzień 30-09-2013	stan na dzień 31-12-2012
KRAJ	501 351 885,91	464 610 615,44	47 551 813,24	43 110 220,56
EKSPORT	190 440 997,29	152 951 306,37	23 448 742,35	23 444 939,77
w tym Norwegia	88 466 061,35	62 078 852,63	22 954 109,33	22 970 907,24
w tym: WNP (Rosja, Białoruś, Ukraina)	101 974 935,94	90 872 453,74	494 633,02	474 032,53
Razem	691 792 883,20	617 561 921,81	71 000 555,59	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 września 2013 roku uzyskała przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 83 382 927,47 zł

Grupa w okresie od 01 stycznia 2012 do 30 września 2012 roku uzyskała od jednego klienta przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami na wartość 70 108 104,46 zł.

3.2.2 Zysk (strata) na jedną akcję

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.09.2013.	34 189 712,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.-30.09.2013.	34 106 621,23
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.-30.09.2013.	6,66
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	357 130,54
Ilość akcji zwykłych rozładniających	523 791,46
Ilość akcji ogółem	34 630 412,69

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.09.2012.	34 021 684,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2012-30.09.2012.	34 021 684,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	1 048 950,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	2,70
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	2 832 165,00
Średnia cena akcji notowana w okresie 01.01.-30.06.2012.	4,92
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	575 643,29
Ilość akcji zwykłych rozładniających	473 306,71
Ilość akcji ogółem	34 494 990,71

3.2.3 Połączenia jednostek gospodarczych

Spółka UNIDEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2013r. do 30.09.2013r. zwiększyła swój udział w LYKKE Sp. z o.o. i Unicash Sp. z o.o. oraz Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.A do 100% i w związku z tym udział tych Spółek w Grupie UNIBEP wzrósł do 85,04%.

W dniu 08.08.2013r. UNIDEVELOPMENT S.A. objęła za kwotę 50 000,00 złotych 100% udziałów w nowo powstałej Spółce UNIBALATON Sp. z o.o. W okresie sprawozdawczym Spółka nie wykazywała przychodów ze sprzedaży i poniosła stratę 763,45 złotych.

3.2.4 Współkontrolowane podmioty

W dniu 10.09.2013r. UNIBEP S.A. nabyła prawo do 50% udziałów w norweskiej spółce Seljedalen AS. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim na datę zakupu udziałów i na 30.09.2013r. nie prowadziła jeszcze działalności.

Następujące kwoty (na podstawie danych wstępnych) odpowiadają udziałowi Grupy UNIBEP w aktywach, zobowiązaniach, przychodach ze sprzedaży, kosztach i wyniku finansowym podmiotów współkontrolowanych

	30-09-2013
Aktywa trwałe	-
Aktywa obrotowe	7 986,00
Aktywa ogółem	7 986,00
Zobowiązania długoterminowe	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-
Zobowiązania ogółem	-
Aktywa netto	7 986,00
	30-09-2013
Przychody ogółem	-
Koszty ogółem	-
Podatek dochodowy od osób prawnych	-
Zysk (strata) netto	-
Proporcjonalny udział w przyszłych zobowiązaniach wspólnego przedsięwzięcia	-
Proporcjonalny udział w zobowiązaniach warunkowych wspólnego przedsięwzięcia	-

Dane dotyczące podmiotów współkontrolowanych w okresie porównywalnym.

Do 28.09.2012r. Grupa UNIBEP współkontrolowała spółkę:

- Junimex Development 7 Sp. z o.o. w której UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. posiadała 50% udziałów. Spółka zarejestrowana w KRS 19.01.2005 r. W związku ze zmniejszeniem do 85,04% udziału UNIBEP S.A. w UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. udział w Junimex Development 7 Sp. z o.o. spadł do 42,52% i spółka ta zaczęła być konsolidowana metodą praw własności. Na dzień utraty współkontroli następujące kwoty odpowiadały udziałowi Grupy UNIBEP w aktywach, zobowiązaniach, przychodach, kosztach i wyniku finansowym.

Junimex Development 7 Sp. z o.o.

	30-09-2012*
Aktywa trwałe	5 000,00
Aktywa obrotowe	6 596,22
Aktywa ogółem	11 596,22
Zobowiązania długoterminowe	-
Zobowiązania krótkoterminowe	184,50
Zobowiązania ogółem	184,50
Aktywa netto	11 411,72
Przychody ogółem	-
Koszty ogółem	663,50
Podatek dochodowy od osób prawnych	-
Zysk (strata) netto	-663,50

* dane na datę utraty współkontroli

W konsekwencji zmian własnościowych dokonanych w okresie od 01.07.2012r. do 30.09.2012r. w Grupie UNIBEP nie było podmiotów współkontrolowanych.

3.2.5 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

	30-09-2013	30-09-2012
Stan na dzień nabycia	2 325 000,00*	2 325 000,00
Udział w zyskach/(stratach) bieżących	- 7 359,83	- 7 606,35
Udział w zyskach/(stratach) – lata ubiegłe	-25 096,12	- 748,29
Wyплаты dywidendy przez jednostki stowarzyszone	-	-
Stan na koniec okresu	2 292 544,05	2 316 645,36

*uwzględnia skutki utraty współkontroli

Wykaz podmiotów stowarzyszonych na dzień 30 września 2013r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		30-09-2013	30-09-2012
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	42,51%*	20,41%*
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	42,52%	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	
30-09-2013	31-12-2012	30-09-2013	31-12-2012
29 795 964,85	27 088 508,06	27 502 227,26	24 780 621,03
Przychody ogółem		Zysk / (strata) netto	
30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
0,75	0,26	- 17 312,60	-31 693,13

Na 30-09-2013 r. spółki stowarzyszone nie wykazały zobowiązań i należności warunkowych.

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

	30-09-2013	30-09-2012
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych	-	-
Udział w stratach jednostek stowarzyszonych	7 359,83	7 606,35
Ogółem	- 7 359,83	- 7 606,35

3.2.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Jednostki powiązane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	30-09-2013	31-12-2012	30-09-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	12 593 713,79	54 114 548,31	12 420 644,15	35 221 608,22
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	12 593 713,79	54 114 548,31	12 420 644,15	35 221 608,22

WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych i współkontrolowanych		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	30-09-2013	31-12-2012	30-09-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	237 142 627,97	258 140 707,78	95 112 520,31	34 528 498,18
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	237 142 627,97	258 140 707,78	95 112 520,31	34 528 498,18

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone, weksle		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	30-09-2013	31-12-2012	30-09-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	94 939 721,13	18 034 127,77	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	94 939 721,13	18 034 127,77	-	-

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	73 203 236,16	42 078 469,22	67 238 769,46	39 644 657,53
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	73 203 236,16	42 078 469,22	67 238 769,46	39 644 657,53

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	-	-	-181,06	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	-	-	- 181,06	-

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	5 406 641,62	721 250,85	5 372 218,72	-609,52
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	5 406 641,62	721 250,85	5 372 218,72	-609,52

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2013 do 30-09-2013	01-01-2012 do 30-09-2012
	2 973 560,47	3 260 441,78
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze		
- Zarząd	2 613 560,47	2 808 995,61
- Rada Nadzorcza	360 000,00	451 446,17

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 września 2013r. dokonano zakupów od osoby spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 59,5 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobie spokrewnionej z członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 221,8 tys. zł oraz uzyskano przychód od członka Rady Nadzorczej w kwocie 0,7 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 43,3 tys. zł., wynagrodzenie – 89,5 tys. zł., sprzedaż – 0,3 tys. zł.

3.2.7 Należności i zobowiązania warunkowe

	30-09-2013	31-12-2012
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	70 853 360,66	65 704 312,37
Od pozostałych jednostek	70 853 360,66	65 704 312,37
- otrzymane gwarancje	68 138 803,45	44 392 760,54
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 714 557,21	12 144 884,83
- należności wynikające z umów subrogacji	-	9 166 667,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	179 374 585,16	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	152 072 984,76	138 460 703,26
- sprawy sporne	7 874 137,26	7 019 130,16
- udzielone gwarancje	138 831 915,50	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.

Znaczące sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczących spraw spornych zamieszczonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2012 rok i za I półrocze 2013 roku nastąpiły następujące zmiany:

- roszczenia Wspólnot i indywidualnych nabywców nieruchomości developerskich na 30.09.2013r. wynoszą 138,5 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 lub skierowanie jej do arbitrażu. Na dzień 30.09.2013 kwota sporna wynosi 519 tys. złotych,
- w sprawie z powództwa UNIBEP S.A. przeciwko Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach podjęte w czerwcu 2013 próby mediacyjne nie doprowadziły do porozumienia stron i w związku z tym UNIBEP S.A. złożyła w sierpniu b.r. pozew w tej sprawie;
- Miasto Ostrołęka- w dniu 07.11.2013r zawarto ugodę przed mediatorem. Na mocy tej ugody UNIBEP S.A. zostanie obciążona kwotą 128 tys. złotych, a Miasto Ostrołęka zobowiązało się do zapłaty pozostałego zobowiązania wobec Spółki -832 tys. złotych w terminie do 15.03.2014 r.;

- Gmina Jednorożec – wykonana została zlecona przez Sąd druga opinia - uzupełniająca w zakresie badań fizycznych. Opinia jest korzystna dla UNIBEP S.A.;

- EG BYGG OSLO AS (aktualna nazwa spółki- Eiendomsgruppen Oslo AS) – w listopadzie UNIBEP S.A. złożył pozew w sądzie norweskim o zapłatę kwoty należności głównej – 8 600 tys. NOK wraz z odsetkami i zwrotem kosztów przedprocesowej obsługi prawnej. Ponadto trwają rozmowy w wykonawcą instalacji tryskaczowej (firma Rzońca) mające na celu przejęcie odpowiedzialności za zalanie części budynku na projekcie Kwartał 1; Ponadto kontrakt jest objęty polisą OC z której UNIBEP S.A. rozważa skorzystanie;

W wyniku powyższego UNIBEP S.A. zatrzymał kwotę należną Podwykonawcy w wysokości 1 203 tys. złotych na poczet roszczeń Inwestora. Podwykonawca (Rzońca S.A.) wezwał UNIBEP S.A. do zapłaty (wystosowane zostały dwa nakazy o zapłatę; wartość roszczenia została złożona do depozytu sądowego).

- EG BYGG AS (aktualna nazwa spółki- Eiendomsgruppen Midt-Norge AS) – w październiku 2013 r. UNIBEP S.A. skierowała do sądu wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego dotyczącego zapłaty 1 500 tys. NOK należnej Spółce na mocy ugody sądowej (wszystkie warunki zostały spełnione). Uгода opisana w sprawozdaniu finansowym za 2012 rok;

- Agathon Borgen AS – UNIBEP S.A. złożył w sądzie norweskim pozew o zapłatę kwoty 4 086 tys. koron norweskich z tytułu wystawionych faktur za prace budowlane .

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

Suma pozostałych spraw spornych, w których została pozwana UNIBEP S.A. to kwota 687 tys. złotych.

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

3.3 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

1. Zawarcie umowy na realizację zespołu budynków mieszkalnych przy ul. Begonii w Warszawie

W dniu 1 października 2013 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkalnych przy ul. Begonii 5 w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa Osiedle Młodych Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Terminy realizacji inwestycji: Planowane zakończenie robót nastąpi w II kwartale 2015r. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 29 500 000 zł netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. (RB 41/2013)

2. Powołanie nowych spółek

W dniu 3 października 2013 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Krajowym Rejestrze Sądowym:

- Spółkę komandytowo – akcyjną pod firmą „UNIBALATON UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem ul. Rakowiecka 30, 02-528 Warszawa, pod nr KRS 0000479328. Komplementariuszem spółki jest UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000424904.
- Spółkę komandytowo – akcyjną pod firmą „LYKKE UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem ul. Rakowiecka 30, 02-528 Warszawa, pod nr KRS 0000479375. Komplementariuszem spółki jest UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000424904.
- Spółkę komandytowo – akcyjną pod firmą „HEVELIA UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem ul. Rakowiecka 30, 02-528 Warszawa, pod nr KRS 0000479378. Komplementariuszem spółki jest UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000424904.
- Spółkę komandytowo – akcyjną pod firmą „KONDRATOWICZA UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem ul. Rakowiecka 30, 02-528 Warszawa, pod nr KRS 0000479383. Komplementariuszem spółki jest UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000424904.

Powyższe spółki zostały powołane w celu realizacji strategii deweloperskiej w ramach Grupy UNIBEP.

3. Wprowadzenie obligacji serii B1 i B2 do obrotu na Catalyst oraz wyznaczenie pierwszego dnia notowania

UNIBEP S.A. w dniu 4 października 2013 otrzymał uchwałę nr 1160/2013 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 3 października 2013r. w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii B1 spółki UNIBEP S.A. oraz uchwałę nr 1161/2013 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 3 października 2013r. w sprawie wprowadzenia do Catalyst obligacji na okaziciela serii B2 spółki UNIBEP S.A. 15 października był pierwszym dniem notowania w Catalyst Obligacji B1 oraz B2.

4. Zaakceptowanie przez Radę Nadzorczą przedstawionej przez Zarząd UNIBEP S.A. propozycji weryfikacji strategii rozwoju biznesu deweloperskiego w ramach spółki zależnej Unidevelopment S.A.

W dniu 9 października 2013r. Rada Nadzorcza Spółki zaakceptowała zaproponowaną przez Zarząd UNIBEP S.A. aktualizację strategii rozwoju biznesu deweloperskiego w ramach spółki zależnej Unidevelopment S.A.

Zmiany zakładają sukcesywny i konsekwentny rozwój spółki Unidevelopment S.A. dzięki posiadanym i wypracowanym funduszom własnym uzupełnionym emisją obligacji. Planowane jest również odłożenie na ok. 2 lata planów dotyczących wejścia Unidevelopment S.A. na giełdę. Warunkiem wejścia na giełdę będzie spełnienie przez spółkę zależną łącznie trzech warunków: zwiększenie skali działalności; poprawa zysków; przygotowanie nowych projektów, kadry i wzmocnienie wizerunku rynkowego, co umożliwi dalszy dynamiczny rozwój. (RB 43/2013)

5. Zawarcie umowy na realizację domu opieki w Niemczech

W dniu 29 października 2013 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa domu opieki w miejscowości Südbrookmerland w Niemczech. Przedmiotem Umowy jest wykonanie pod klucz domu opieki dla osób starszych w miejscowości Südbrookmerland w Dolnej Saksonii w północno – zachodniej części Niemiec. W 3- kondygnacyjnym budynku o powierzchni netto 3 574m² i kubaturze 14 092m³ znajdują się 82 pokoje dla pensjonariuszy.

Zamawiającym jest Seniorenpark Südbrookmerland GmbH z siedzibą D 29308 Winsen/Aller, Schmalhorn 13 należąca do LINDHORST GRUPPE.

Terminy realizacji inwestycji: IV kwartał 2013 – IV kwartał 2014. Wartość umowy netto: 3.800.000 EUR - wg kursu NBP z dnia 29 października 2013 wartość umowy w PLN wynosi 15.885.900 zł. (RB 47/2013)

6. Rejestracja akcji serii C w KDPW

W nawiązaniu do raportów bieżących Nr 45/2013 z dnia 29.10.2013 oraz Nr 46/2013 z dnia 29.10.2013 UNIBEP S.A. informuje, że zgodnie z komunikatem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW) w dniu 31 października 2013r. w KDPW zarejestrowanych zostało 230.452 (dwieście trzydzieści tysięcy czterysta pięćdziesiąt dwie) akcje Spółki UNIBEP S.A. pod kodem PLUNBEP00015.

W związku z powyższym, zgodnie z uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o której mowa w raporcie bieżącym Nr 46/2013, akcje te w dniu 31.10.2013 wprowadzone do obrotu giełdowego. Na dzień publikacji raportu bieżącego liczba akcji Spółki zarejestrowanych w KDPW i wprowadzonych do obrotu giełdowego wynosi 34.420.164. (RB 48/2013)

7. Wejście w życie warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej w Warszawie.

W dniu 6 listopada 2013 UNIBEP S.A. (w nawiązaniu do RB nr 36/2013 z dnia 30 sierpnia 2013) powziął informację o spełnieniu warunków wejścia w życie umowy tj. uruchomieniu przez zamawiającego I transzy kredytu, którego celem jest sfinansowanie budowy przedmiotu umowy.

Zamawiającym jest „Galeria Park 2010 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie.

Termin realizacji I fazy inwestycji: 20 miesięcy od dnia wejścia w życie umowy. Wynagrodzenie za wykonanie całego przedmiotu umowy: 57 721 757,00 zł netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. (RB 50/2013)

8. Podpisanie kolejnej umowy na realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Warszawie.

W dniu 6 listopada 2013 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi pod nazwą „Apartamenty Saska nad Jeziorem etap I” przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółka Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie.

Termin realizacji inwestycji : IV kwartał 2013 – II kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 41 530 000,00 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. (RB 51/2013)

Zarząd UNIBEP S.A.

Jan Mikołuszko

Leszek Marek Gołąbiecki

Sławomir Kiszycki

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Bielsk Podlaski, 14 listopada 2013 roku



UNIBEP Spółka Akcyjna

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

www.unibep.pl