



# Skrócony skonsolidowany raport za I kwartał 2015 roku

## SPIS TREŚCI

<b>1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy</b> .....	<b>3</b>
1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu.....	3
1.2 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne.....	6
1.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok .....	6
1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy.....	7
1.4.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....	7
1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe .....	8
1.4.3 Sezonowość.....	8
1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP .....	9
1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP .....	9
1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych.....	9
1.6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji.....	9
1.6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	10
1.6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych .....	10
1.6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda.....	10
1.7 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	11
1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi .....	11
1.9 Inne istotne informacje Grupy.....	11
<b>2. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2015 do 31-03-2015</b> .....	<b>12</b>
2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	12
2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych .....	14
2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	15
2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	17
<b>3. Objasnienia do sprawozdania finansowego</b> .....	<b>18</b>
3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu.....	18
3.1.1 Zastosowane zasady rachunkowości .....	18
3.1.1.1 Standardy i interpretacje .....	18
3.1.1.2 Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	19
3.1.1.3 Zasady konsolidacji.....	19
3.1.1.4 Spółki powiązane .....	20
3.1.1.5 Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym ...	21
3.1.1.6 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej .....	22
3.1.1.7 Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności .....	22
3.1.2 Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR .....	23
3.2 Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	24
3.2.1 Noty objaśniające.....	24
3.2.2 Zysk (strata) na jedną akcję.....	35
3.2.3 Program motywacyjny .....	35
3.2.4 Połączenia jednostek gospodarczych.....	36
3.2.5 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności .....	36
3.2.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi (spółki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone).....	37
3.2.7 Należności i zobowiązania warunkowe, sprawy sporne.....	37
3.2.8 Instrumenty finansowe .....	39
3.3 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartałne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	41

## 1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy

### 1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

#### **Komentarz Prezesa Zarządu**

##### **Szanowni Akcjonariusze**

Pierwszy kwartał 2015 roku to dla Grupy UNIBEP czas stabilnego wzrostu przychodów, poprawiliśmy także wyniki spółki w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Rosną notowania naszej firmy. Cieszy nas, że Grupa UNIBEP przez rynek jest postrzegana jako podmiot wartościowy, o dobrej pozycji rynkowej i stabilnej sytuacji finansowej.

Na uwagę zasługuje fakt, iż nasz podstawowy segment działalności - generalne wykonawstwo w kraju - zwiększa przychody względem analogicznego okresu ubiegłego roku i utrzymuje marżę. Grupa UNIBEP ma stabilną, wysoką pozycję w budownictwie mieszkaniowym. Mamy także ambitne zamierzenia w pozostałych obszarach naszej działalności.

Porównując do analogicznego okresu ubiegłego roku widocznej poprawie uległ wynik z tytułu działalności drogowej. Jest to efekt zarówno sprzyjających warunków atmosferycznych, ale także coraz lepszej sprawności organizacyjnej Oddziału Drogowego UNIBEP.

Oceniam, iż rynek rosyjski ze względu na sytuację ekonomiczną i otoczenie polityczne nie pozwoli nam na podpisanie kolejnych kontraktów. Przed nami zakończenie prowadzonych obecnie budów i skupienie się na potencjalnych obiecujących kontraktach na rynku białoruskim. Jednocześnie podkreślam, że nasza obecność na rynkach wschodnich to zamierzona polityka sprawdzająca się od wielu lat i w dłuższej perspektywie przynosząca wymierne korzyści. Zapewniam, że ryzyka z tym związane są zdefiniowane i akceptowane.

Nasz biznes domów modułowych wypracował dodatnią marżę, przewyższającą ubiegłoroczną. Ten segment naszej działalności ma zamiar zrealizować cele biznesowe porównywalne do ubiegłorocznych. Obecnie pracujemy nad portfelem zamówień na lata przyszłe, jak również nad nowymi rynkami zbytu dla naszych produktów, wytwarzanych w fabryce w Bielsku Podlaskim. Po raz pierwszy w historii UNIBEP S.A., wraz z norweskim partnerem biznesowym, zrealizuje inwestycję deweloperską w Norwegii.

Z punktu widzenia rentowności badany okres był umiarkowany dla segmentu działalności deweloperskiej. Chcę jednak podkreślić, że ten segment dobrze realizuje plany sprzedaży mieszkań i przygotowuje kolejne projekty do uruchomienia. Priorytetem jest oddanie do użytkowania w bieżącym roku dwóch projektów deweloperskich – osiedla 360° w Warszawie i Czarnieckiego II w Poznaniu.

Na ten rok Grupa UNIBEP posiada stabilny i różnicowany pod względem budowanych obiektów portfel zleceń. Wartość portfela wynosi ponad miliard złotych. Należy jednak zauważyć, że w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrósł w nim udział projektów kubaturowych.

Jestem przekonany, że w bieżącym roku utrzymamy silną pozycję na rynku, co pozwoli zapewnić Grupie UNIBEP dynamiczny wzrost w kolejnych latach. Koncentrujemy się na utrzymaniu stabilnej sytuacji finansowej Grupy. Spółka zgodnie z planami generuje środki finansowe, charakteryzuje się dobrą płynnością finansową. Jestem przekonany, że przyjęte i realizowane założenia zapewnią ciągły wzrost wartości Grupy UNIBEP.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami sprawozdań.

*Leszek Marek Gołąbiecki*  
*Prezes Zarządu*  
*UNIBEP S.A.*

## Wybrane dane finansowe

### Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I kw. 2015	I kw. 2014	I kw. 2015	I kw. 2014
Przychody netto ze sprzedaży	248 675	201 343	59 938	48 060
EBITDA	8 870	4 422	2 138	1 055
EBIT	7 112	2 738	1 714	653
Zysk/Strata netto	4 770	3 030	1 150	723

### Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień			w tys. EUR, na dzień		
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2014	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2014
Aktywa trwałe	164 938	172 281	149 401	40 337	40 420	35 816
Aktywa obrotowe	516 222	494 353	435 235	126 247	115 983	104 340
Aktywa/Pasywa	681 160	666 644	584 636	166 584	156 405	140 157
Kapitał własny	209 123	203 046	187 800	51 143	47 638	45 022
Kapitał obcy	472 037	463 598	396 836	115 441	108 767	95 135

### Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I kw. 2015	I kw. 2014	I kw. 2015	I kw. 2014
Przepływy z działalności operacyjnej	-65 447	-23 228	-15 774	-5 545
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-448	808	-108	193
Przepływy z działalności finansowej	-8 857	8 218	-2 135	1 962
Środki pieniężne na początek okresu	126 306	90 879	29 633	21 913
Środki pieniężne na koniec okresu	51 553	76 677	12 608	18 382

### Wybrane wskaźniki finansowe

	I kw. 2015	I kw. 2014
Rentowność EBIT	2,86%	1,36%
Rentowność netto (ROS)	1,92%	1,51%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	2,31%	1,62%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,64%	3,33%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,69	0,68
Wskaźnik płynności bieżącej	1,37	1,50
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,13	0,26

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 I kwartału 2015

### 1) Nabycie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Poznaniu

W dniu 9 stycznia 2015r. należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka Czarnieckiego Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu ("Spółka Czarnieckiego") - po spełnieniu się warunku nieskorzystania przez Prezydenta m.st. Poznania z przysługującego m.st. Poznań prawa pierwokupu działek 13/4 i 20/7 - podpisała umowę ostateczną z firmą "Lobo Lidia Włodarczyk Spółka komandytowa" ("Spółka Lobo") z siedzibą w Poznaniu, na mocy której Spółka Lobo przeniosła na rzecz Spółki Czarnieckiego prawo użytkowania wieczystego działek gruntu numer 13/4, 20/7 i 19/4, położonych w Poznaniu u zbiegu ulic: Robotecznej i Stefana Czarnieckiego.

Cena nabycia nieruchomości: 14.301 tys. złotych netto. (RB 1/2015)

**2) Podpisanie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego przy ulicy Czarnieckiego w Poznaniu**

W dniu 3 lutego 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego pod nazwą Czarnieckiego Etap 2 przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu. Zamawiającym jest spółka należąca do Grupy Unidevelopment, tj. Czarnieckiego Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

Termin zakończenia zobowiązań wykonawczych: I Q 2016. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 28.100 tys. zł netto. (RB 4/2015)

**3) Powołanie członka Zarządu**

W dniu 10 lutego 2015 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Jana Piotrowskiego na stanowisko Członka Zarządu Dyrektora Handlowego spółki UNIBEP S.A., na obecną czwartą kadencję Zarządu. (RB 5/2015)

**4) Podpisanie umowy na realizację kolejnego etapu zespołu wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ul. J.N. Jeziorańskiego w Warszawie**

W dniu 12.02.2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego etapu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi pod nazwą "Apartamenty Saska nad Jeziorem etap III" przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji inwestycji: I kwartał 2015 – III kwartał 2016. Wynagrodzenie za całość inwestycji wynosi: 56.260 tys. zł netto. (RB 6/2015)

**5) Podpisanie umowy na wybudowanie w technologii modułowej dwóch budynków w Tromso w Norwegii.**

W dniu 19 lutego 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej dwóch budynków projektu pod nazwą Tomasjordnes Pir 6, w Tromso w Norwegii.

Zamawiającym jest Norsk Boligutvikling AS z siedzibą w Finnsnes w Norwegii. Wartość umowy netto: 44.520 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 19 lutego 2015 wartość umowy w PLN wynosi 21.552 tys. zł netto. Rozpoczęcie prac projektowych: IQ 2015. Prace budowlane: IIIQ 2015 – IQ 2016. (RB 7/2015)

**6) Nabycie nieruchomości gruntowej położonej w Norwegii z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym**

W dniu 10 marca 2015r. wpłynęła do UNIBEP S.A. informacja o nabyciu w dniu 9 marca 2015 przez spółkę należąca do grupy kapitałowej Emitenta, tj. spółkę Seljedalen AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii, w której Emitent posiada 50% udziałów od spółki Gemich AS z siedzibą w Ranheim w Norwegii prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej numerami 102/513; 102/245; 102/246; 102/119; 102/261, położonej w miejscowości Stjørdaal w pobliżu Trondheim w Norwegii (Nieruchomość).

Cena zakupu Nieruchomości wynosi 20.408 tys. NOK i wg. kursu NBP z dnia 9 marca 2015 stanowi równowartość 9.806 tys. zł.

Na Nieruchomości planowana jest realizacja wraz z partnerem norweskim posiadającym pozostałe 50% udziałów w spółce Seljedalen AS inwestycji deweloperskiej polegającej na wybudowaniu i sprzedaży trzech 3-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych z garażem podziemnym w technologii modułowej. (RB 9/2015)

**7) Podpisanie umowy na realizację osiedla mieszkaniowego przy ul. Łokuciewskiego w Warszawie.**

W dniu 10 marca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa osiedla mieszkaniowego pn. "BEMOWO PARK" wraz z usługami i garażami podziemnymi przy ul. przy ul. Łokuciewskiego w Warszawie (dzielnica Bemowo) – inwestycja 3-etapowa.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej DOR GROUP, spółka BEMOWO PARK sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Terminy realizacji 1 Etapu inwestycji: IQ 2015 – IIIQ 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 49.117 tys. zł netto. (RB 10/2015)

**8) Podpisanie umowy na wybudowanie w technologii modułowej dwóch budynków w m. Mo i Rana w Norwegii.**

W dniu 10 marca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej dwóch budynków projektu pod nazwą Vikaåsen byggetrinn 2, w miejscowości Mo i Rana w Norwegii.

Zamawiającym jest Vikaåsen Utbyggingsselskap AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii.

Wartość umowy netto: 49.667 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 10 marca 2015 wartość umowy w PLN wynosi 23.647 tys. zł netto. Przewidywane rozpoczęcie prac projektowych: IIIQ 2015. Prace budowlane: IVQ 2015 - IIQ 2016. (RB 11/2015)

#### 9) Podpisanie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego w Warszawie, przy ul. Bukowińskiej.

W dniu 13 marca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego "Dom pod Zegarem" w Warszawie, przy ul. Bukowińskiej.

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

Termin realizacji przedmiotu Umowy: I kwartał 2015 – III kwartał 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za realizację przedmiotu Umowy wynosi: 59.353 tys. zł netto. (RB 12/2015)

## 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 31-03-2015					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	209 855	10 634	14 456	28 222	-14 491	248 675
sprzedaż zewnętrzna	195 395	10 603	14 456	28 222		248 675
sprzedaż na rzecz innych segmentów	14 460	31	0	0	-14 491	0
Koszt sprzedaży	199 000	11 268	12 476	25 816	-12 526	236 034
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>10 855</b>	<b>-634</b>	<b>1 980</b>	<b>2 406</b>	<b>-1 965</b>	<b>12 641</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	5,17%	-5,97%	13,70%	8,53%	13,56%	5,08%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2014					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	172 520	4 658	9 128	24 017	-8 980	201 343
sprzedaż zewnętrzna	163 539	4 658	9 128	24 017		201 343
sprzedaż na rzecz innych segmentów	8 980	0	0	0	-8 980	0
Koszt sprzedaży	160 380	6 486	9 041	23 245	-10 207	188 945
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>12 139</b>	<b>-1 827</b>	<b>87</b>	<b>772</b>	<b>1 227</b>	<b>12 398</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	7,04%	-39,23%	0,96%	3,21%	-13,66%	6,16%

### INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH (w tys. PLN)

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe	
	okres zakończony 31-03-2015	okres zakończony 31-03-2014	stan na dzień 31-03-2015	stan na dzień 31-12-2014
KRAJ	174 968	134 140	41 315	41 001
EKSPORT, w tym:	73 708	67 203	31 645	32 434
Norwegia	28 143	23 870	30 452	31 173
WNP (Rosja, Białoruś)	37 224	42 434	807	900
Niemcy	8 340	899	387	360
<b>Razem</b>	<b>248 675</b>	<b>201 343</b>	<b>72 960</b>	<b>73 435</b>

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

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2015.

## 1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

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

Wyniki pierwszego kwartału 2015 roku wskazują na poprawę większości wskaźników finansowych w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego. Istotnie, bo o ok. 24% wzrosła sprzedaż Grupy UNIBEP. Pozytywnym zjawiskiem jest fakt, że sprzedaż zwiększyły wszystkie biznesy Grupy. Sprzyjały temu także warunki pogodowe, które w pierwszym kwartale roku zwykle ograniczają działalność.

Większość segmentów (poza budowlany kubaturowy – GW Kraj + GW Eksport) poprawiła swoją zyskowność. Zgodnie z oczekiwaniami wyższą efektywność prezentują segmenty drogowy i budownictwa modułowego. W tych obszarach podjęte wcześniej działania poprawy kontroli procesów produkcji, budżetowania i rozliczania przynoszą efekty. W przypadku Oddziału Drogowego UNIBEP sezonowość ma duży wpływ na bieżące wyniki, niemniej w stosunku do analogicznego okresu roku 2014 oddział wypracował znaczną poprawę dzięki optymalizacji procesów poczynionych jeszcze w roku 2014. W pierwszym kwartale 2015 wystąpił też proces związany z dezinwestycją nieruchomości, co także miało wpływ na wyniki okresu (ok. 1.493 tys. zł).

W działalności deweloperskiej (UNIDEVELOPMENT) wzrost sprzedaży i wyniku spodziewany jest w czwartym kwartale przy rozpoznaniu przychodów dla dwóch realizowanych projektów deweloperskich, tj. osiedla Czarnieckiego II (WILDA II) w Poznaniu oraz etapu pierwszego osiedla 360° w Warszawie. Obecnie spółka UNIDEVELOPMENT przygotowuje następujące projekty do uruchomienia jeszcze w bieżącym roku: GAMA, 360° etap II, Wola House i Ursus w Warszawie oraz Czarnieckiego III w Poznaniu.

W okresie pierwszego kwartału 2015 roku poprawie o ok. 57% uległ wynik netto Grupy. W głównej mierze jest to efekt działalności podstawowej. Największy wkład w wypracowany wynik ma segment budowlany kubaturowy (wykazał on najwyższy wzrost sprzedaży o ok. 22%). Portfel kontraktów realizowanych na rynku krajowym jest stabilny, a budżety są bezpieczne i pod kontrolą. Marża z działalności w kraju (GW Kraj) względem roku ubiegłego utrzymuje stabilny poziom z tendencją rosnącą. Na rynku rosyjskim bieżące działania ukierunkowane są na dokończenie kontraktów wcześniej podpisanych. Brak na razie nowej akwizycji, która powiększyłaby portfel i wyniki na tym rynku. Zarząd Spółki nie zakłada w najbliższej perspektywie, że zostaną podpisane nowe kontrakty na rynku rosyjskim. Niemniej w ocenie naszych ekspertów w perspektywie dalszej będzie możliwość kontynuowania działalności. Bardzo obiecujący jest natomiast rynek białoruski, na którym w ostatnim okresie UNIBEP jako jedyna polska firma uzyskała atestację najwyższej pierwszej kategorii na prowadzenie robót budowlanych. Spółka widzi spore możliwości kontynuowania tam działalności i jednocześnie istnieje możliwość podpisania kolejnych kontraktów.

Segment budowlany kubaturowy (kraj plus eksport) wykazał nieznaczny spadek marży. W głównej mierze związane jest to z realizacją niskorentownych kontraktów realizowanych na nowym dla Grupy rynku niemieckim. Kontrakty te w większości są na końcowym etapie realizacji. Z tego względu Spółka uwzględniła i zakłada w budżetach rezerwy na zdarzenia potencjalne objęte ryzykiem przy odbiorach. Nowy rynek to także koszty związane z wejściem na rynek i koszty jego specyfiki. Zakończenie realizacji kontraktów oraz działania podjęte w kierunku poprawy efektywności na rynku niemieckim dadzą podstawę do decyzji kierunkowych dalszej tam działalności. Zarząd ocenia rynek niemiecki jako działalność perspektywiczną na przyszłe lata. Niemniej obecnie Spółka stoi przed operacyjnymi decyzjami o skali działalności na rynku.

Stabilnie prezentują się koszty zarządzania Grupą. Systemowe podejście do ich planowania, nadzoru i kontroli również przynosi wymierne efekty. Wskaźnik 2,64% jest na poziomie niższym niż w pierwszym kwartale roku ubiegłego i wciąż jest jednym z najmniejszych wśród spółek o podobnym profilu działalności.

Saldo z tytułu przychodów i kosztów finansowych jest ujemne w okresie i wynosi ok. minus 560 tys. zł. Jednym z czynników mających wpływ na taką sytuację były ujemne różnice kursowe w kwocie ok. 1.418 tys. zł. Z kolei z tytułu realizacji forwardów wykazany został wynik w wysokości ok. 1.293 tys. zł. Forwardy wykorzystywane są jako instrumenty do zabezpieczenia głównie otwartych pozycji walutowych na parze NOK/PLN związanych z działalnością na rynku norweskim, jak również kontraktów walutowych realizowanych w Polsce (EUR/PLN).

Obok efektywności bardzo ważnym czynnikiem w działalności Grupy jest bezpieczeństwo finansowe. Wartość środków pieniężnych na koniec I kwartału była zgodna z planami Grupy w tym zakresie, co potwierdza wysokie zaangażowanie oraz świadomość w tym obszarze we wszystkich biznesach Grupy.

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):

- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- rozpoczęcie dużych inwestycji infrastrukturalnych związanych z nową perspektywę budżetową,
- niestabilna sytuacja polityczna na rynku rosyjskim ograniczająca aktywność akwizycyjną,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie).
- zapytania ofertowe z nowych rynków, w tym niemieckiego i szwedzkiego,
- dynamiczna sytuacja na rynku walutowym – duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- możliwość skorzystania z dofinansowań unijnych na rozwój,
- rekordowo niskie stopy procentowe – stosunkowo tanie finansowanie zewnętrzne,
- ryzyko spadku popytu na rynku mieszkaniowym w Norwegii,
- spodziewany wzrost bezrobocia na rynku norweskim,
- szansa na przyjęcie rządowego pakietu rozwiązań na norweskim rynku mieszkaniowym mającym na celu redukcję cen mieszkań o 4,5% w ciągu trzech lat,

### Czynniki wewnętrzne (pozytywne i negatywne):

- utrzymanie wysokiej zyskowności jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju,
- utrzymanie trwałej rentowności w oddziałach drogowym i produkcyjnym spółki,
- nakłady związane z poprawą organizacji procesu budowlanego na młodym w działalności Grupy rynku niemieckim,
- dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych,
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- dobra jakość portfela zleceń,
- sprawność akwizycyjna na rynku polskim,
- duży bank ziemi i możliwość uruchamiania kolejnych własnych projektów deweloperskich
- 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:

		2014		2015				2014	2015	2016
		III	IV	I	II	III	IV			
PKB	% r/r	3,3	3,3	3,3	3,4	3,7	3,8	3,4	3,5	3,8
PKB	% k/k	0,9	0,9	0,8	0,9	1,0	1,1	X	x	x
Wartość dodana										
w przemyśle	% r/r	3,8	4,0	4,7	4,9	5,3	5,5	4,1	4,9	5,1
w budownictwie	% r/r	3,3	2,3	3,8	6,4	6,6	6,9	4,7	6,5	7,5
w usługach rynkowych	% r/r	3,2	2,6	3,0	3,2	3,5	3,5	3,2	3,3	3,6
Popyt krajowy	% r/r	5,1	5,0	4,8	5,0	5,2	5,2	4,9	5,1	5,4
Spożycie ogółem	% r/r	3,6	3,8	3,5	3,7	3,8	3,9	3,4	3,7	4,0
w tym: indywidualne	% r/r	3,2	3,0	3,2	3,4	3,6	3,8	3,1	3,5	3,8
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	9,2	8,6	8,6	8,8	9,4	9,8	9,2	9,2	10,0
Produkcja sprzedana										
przemysłu	% r/r	1,8	3,1	5,3	5,3	5,6	6,0	3,3	5,7	6,0
budownictwa	% r/r	1,3	1,1	3,5	5,0	6,6	7,0	3,6	6,0	7,2
Inflacja (CPI; średnia)	%	-0,3	-0,7	-1,5	-1,0	-0,3	0,3	0,0	-0,6	1,1
Inflacja (CPI; k.o.)	%	-0,3	-1,0	-1,5	-0,7	0,0	0,5	-1,0	0,5	1,8
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	7,9	8,4	8,8	9,0	9,3	9,5	8,4	9,5	9,7
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	3,7	3,8	3,5	3,7	3,8	3,9	3,4	3,7	3,9
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	0,3	0,9	1,1	1,2	1,5	1,6	0,6	1,4	1,9
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	11,5	11,5	11,7	10,5	9,9	10,1	11,5	10,1	9,0
Eksport (GUS/RN)	%	3,6	5,6	5,8	6,0	6,2	6,9	5,7	6,5	7,0
Import (GUS/RN)	%	7,4	9,5	8,0	8,8	9,6	10,7	9,1	9,7	10,9
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-1,3	-1,4	-1,2	-1,1	-1,1	-1,0	-1,4	-1,0	-1,9
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	3,15	3,37	3,72	3,7	3,6	3,7	3,16	3,7	3,8
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	4,18	4,21	4,19	3,9	3,9	4,0	4,19	4,0	4,0

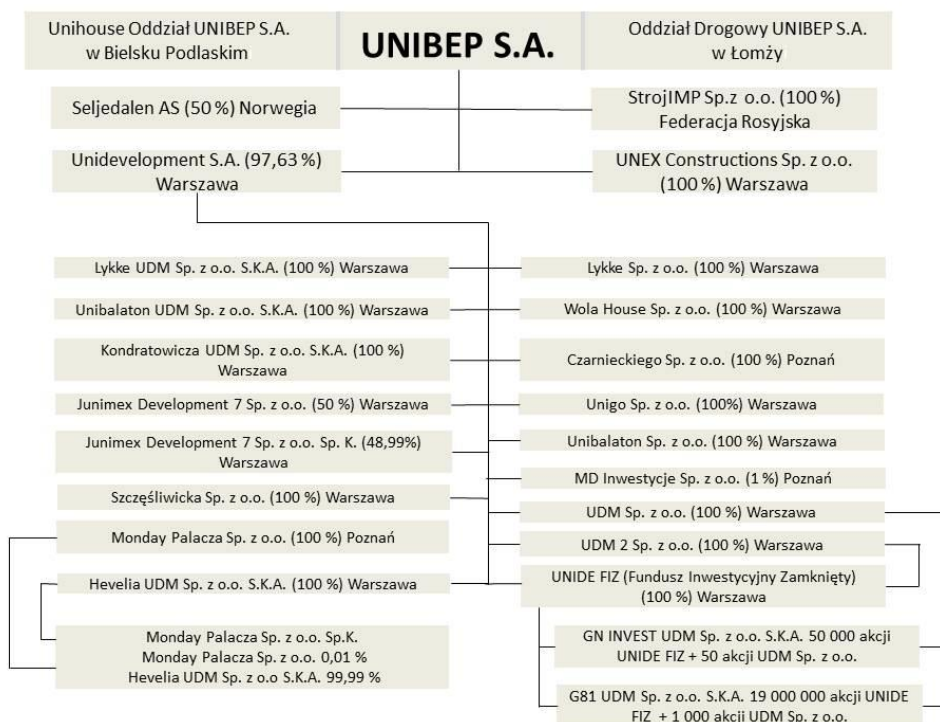
Źródło: IBnGR, kwiecień 2015

## 1.4.3 Sezonowość

W pierwszym kwartale 2015 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż, choć uwarunkowania pogodowe nieco ograniczyły działalność w segmencie budowlanym kubaturowym. Zjawisko sezonowości jest charakterystyczne dla segmentu drogowego. W tym segmencie działalność w pierwszym kwartale br. była ograniczona.



## 1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP



### 1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

Na dzień 2015.03.31 Grupa UNIBEP składa się z następujących spółek: UNIBEP S.A., StrojiIMP 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 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	26,17%	9.179.646	26,17%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.000.000	17,11%	6.000.000	17,11%
3.	Beata Maria Skowrońska	5.795.000	16,52%	5.795.000	16,52%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3.418.920	9,75%	3.418.920	9,75%
5.	Free float	10.677.068	30,44%	10.677.068	30,44%
	RAZEM	35.070.634	100%	35.070.634	100%

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%)
<b>ZARZĄD</b>					
1.	Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	830 470	830 470	---
2.	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
3.	Marcin Piotr Drobek	Członek Zarządu	0	0	---
4.	Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	36 100	---
5.	Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej Unidevelopment S.A.	217	217	---
6.	Mariusz Chabrowski	Prezes Zarządu spółki zależnej StroilMP Sp. z o.o.	20 000	20 000	---
<b>RADA NADZORCZA</b>					
1.	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	50 000	50 000	---
2.	Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca RN	5 795 000	5 795 000	16,52%
3.	Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Jarosław Mariusz Beldowski	Członek RN	0	0	---
5.	Michał Kołosowski	Członek RN	0	0	---
6.	Paweł Markowski	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 miały miejsce niżej wymienione zdarzenia:

1. Zbycie udziałów MD Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 23 stycznia 2015 r. UNIDEVELOPMENT S.A. zbył na rzecz osoby fizycznej 99 udziałów w Spółce MD Inwestycje Sp. z o.o. o wartości nominalnej 100 zł każdy, stanowiących 99% kapitału zakładowego Spółki. W wyniku dokonanej transakcji UNIDEVELOPMENT S.A. posiada 1 udział o łącznej wartości nominalnej 100 zł, stanowiący 1% kapitału zakładowego spółki MD Inwestycje Sp. z o.o.

2. Nabycie akcji Unidevelopment S.A.

W dniu 27 stycznia 2015r. UNIBEP S.A. nabył od osoby fizycznej 3.170.000 akcji na okaziciela serii A spółki Unidevelopment S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy). W wyniku dokonanej transakcji UNIBEP S.A. posiada 65.170.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 6.517.000 zł, stanowiących 97,63% kapitału zakładowego spółki UNIDEVELOPMENT S.A.

### 1.6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

Zarząd UNIBEP S.A. Raportem bieżącym Nr 15/2015 z dnia 26 marca 2015r. poinformował, że rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenie części zysku netto UNIBEP S.A. za 2014 rok na wypłatę dywidendy.

WZA UNIBEP S.A. w dniu 14 maja 2015r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2014r., określając dzień dywidendy (D) na 23 czerwca 2015r. i dzień wypłaty dywidendy (W) na 7 lipca 2015r. Ustalono wysokość dywidendy na jedną akcję w kwocie 0,15 zł (piętnaście groszy). Wartość dywidendy przewidzianej do wypłacenia dla akcjonariuszy wynosi 5.260.595,10 zł. (RB 21/2015)

### **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. Informacja o sprawach spornych uwzględniona została w pkt 3.2.7. Należności i zobowiązania warunkowe i sprawy sporne.

### **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 pierwszego kwartału 2015r. 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.

W dniu 10 lutego 2015 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Jana Piotrowskiego na stanowisko Członka Zarządu Dyrektora Handlowego spółki UNIBEP S.A., na obecną czwartą kadencję Zarządu. (RB 5/2015)

## 2. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2015 do 31-03-2015

Prezentowane kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie za okres od 01-01-2015 do 31-03-2015 oraz okresy porównywalne odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów 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 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	31-03-2015	31-12-2014	31-03-2014
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Srodki trwałe	3.2.1.1	64 310 761,98	64 786 912,38	65 454 724,92
Wartości niematerialne		6 863 561,35	6 685 105,73	6 448 739,91
Srodki trwałe w budowie	3.2.1.1	108 459,11	195 662,40	670 148,41
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe		2 677 077,53	2 651 187,52	2 100,00
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych - długookresowe		100,00	100,00	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		1 895 582,65	1 898 617,91	2 292 050,63
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej- długookresowe		-	-	422 757,62
Inne długoterminowe aktywa finansowe		2 076 036,41	2 075 503,79	1 703 131,19
Kaucje z tytułu umów o budowę		28 766 606,76	25 159 345,89	17 150 654,76
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.2.1.11	36 964 577,00	32 038 368,00	21 879 601,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		1 677 423,06	1 767 365,85	1 879 270,62
Nieruchomość inwestycyjna		-	22 064 000,00	22 064 000,00
Pożyczki udzielone		18 293 725,76	11 543 684,85	7 708 043,03
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 303 975,68	1 415 053,22	1 725 307,48
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>164 937 887,29</b>	<b>172 280 907,54</b>	<b>149 400 529,57</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	3.2.1.2	147 047 455,48	107 300 316,67	111 489 859,08
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3.2.1.3	192 049 153,27	162 288 379,57	160 754 271,32
Kaucje z tytułu umów o budowę	3.2.1.10	17 262 129,94	19 050 671,31	22 625 489,21
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	3.2.1.9	88 587 950,46	61 327 899,47	48 801 875,17
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		435 567,26	164 738,80	483 212,30
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej		5 059 209,36	2 000 686,08	230 826,02
Srodki pieniężne i ich ekwiwalenty	3.2.1.5	50 580 630,33	126 067 962,97	76 663 038,03
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		9 716 906,06	7 399 513,56	8 370 385,54
Pożyczki udzielone		5 483 065,45	8 752 640,32	5 816 207,06
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>516 222 067,61</b>	<b>494 352 808,75</b>	<b>435 235 163,73</b>
<b>Aktywa przeznaczane do sprzedaży</b>		-	9 900,00	-
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>681 159 954,90</b>	<b>666 643 616,29</b>	<b>584 635 693,30</b>

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej c.d.

	NOTA	31-03-2015	31-12-2014	31-03-2014
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40	3 442 016,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		- 939,09	-1 829,98	401,69
Pozostałe kapitały		192 761 124,80	189 902 205,80	156 811 256,77
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		60 905 278,22	60 905 278,22	59 214 056,22
Zyski (straty) zatrzymane		12 011 389,33	6 390 028,06	22 207 469,99
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>208 278 638,44</b>	<b>199 797 467,28</b>	<b>182 461 144,85</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		844 773,52	3 248 073,53	5 338 437,32
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>209 123 411,96</b>	<b>203 045 540,81</b>	<b>187 799 582,17</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	3.2.1.6	37 206 723,69	37 956 538,14	62 443 889,88
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	3.2.1.7	988 247,00	958 633,00	757 932,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3.2.1.11	25 662 981,00	19 867 518,00	15 453 222,00
Kaucje z tytułu umów o budowę		31 949 324,40	29 711 894,88	27 870 253,57
Przychody przyszłych okresów		691 715,56	727 616,94	518 712,94
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>96 498 991,65</b>	<b>89 222 200,96</b>	<b>107 044 010,39</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3.2.1.8	230 920 690,12	212 229 355,33	178 674 892,62
Kaucje z tytułu umów o budowę	3.2.1.10	31 000 512,36	30 473 606,60	26 543 970,66
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	3.2.1.9	18 003 524,93	15 747 196,06	15 583 309,08
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	3.2.1.6	22 599 822,33	27 840 079,55	14 383 322,97
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		102 876,68	9 649 904,86	1 797 560,56
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	3.2.1.7	68 170 998,32	71 046 252,31	47 851 043,04
Przychody przyszłych okresów		4 739 126,55	7 389 479,81	4 958 001,81
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>375 537 551,29</b>	<b>374 375 874,52</b>	<b>289 792 100,74</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>681 159 954,90</b>	<b>666 643 616,29</b>	<b>584 635 693,30</b>
Wartość księgowa		208 278 638,44	199 797 467,28	182 461 144,85
Liczba akcji		35 070 634	35 070 634	34 420 164
Wartość księgowa na akcję (w zł)		5,94	5,70	5,30

## 2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	okres 3 miesięcy zakończony	
		31-03-2015	31-03-2014
<b>Działalność operacyjne</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	3.2.1.12	245 782 586,82	198 858 966,84
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3.2.1.12	2 892 853,15	2 483 868,81
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>		<b>248 675 439,97</b>	<b>201 342 835,65</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	3.2.1.12	233 104 016,90	186 398 822,26
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	3.2.1.12	2 930 119,06	2 546 251,44
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>12 641 304,01</b>	<b>12 397 761,95</b>
Koszty sprzedaży		996 454,53	1 261 045,86
Koszty zarządu		6 553 033,47	6 702 474,95
Pozostałe przychody operacyjne		2 580 875,96	1 044 483,49
Pozostałe koszty operacyjne		560 500,43	2 741 043,73
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>7 112 191,54</b>	<b>2 737 680,90</b>
Przychody finansowe		2 613 872,31	3 187 249,17
Koszty finansowe		3 170 729,84	921 246,95
Udział w zyskach(stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		- 3 035,26	- 2 680,44
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>6 552 298,75</b>	<b>5 001 002,68</b>
Podatek dochodowy		1 782 254,49	1 970 673,90
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>4 770 044,26</b>	<b>3 030 328,78</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>4 770 044,26</b>	<b>3 030 328,78</b>

B. POZOSTAŁE DOCHODY	okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2015	31-03-2014
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>4 770 044,26</b>	<b>3 030 328,78</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</b>		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	890,89	-184,62
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	3 529 530,00	-1 292 700,06
<b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</b>		
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	- 670 611,00	245 613,00
<b>Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu</b>	<b>2 859 809,89</b>	<b>- 1 047 271,68</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>7 629 854,15</b>	<b>1 983 057,10</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	4 770 044,26	3 030 328,78
akcjonariuszom jednostki dominującej	4 757 625,90	2 861 532,65
udziały niesprawujące kontroli	12 418,36	168 796,13
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	4 770 044,26	3 030 328,78
akcjonariuszom jednostki dominującej	4 757 625,90	2 861 532,65
udziały niesprawujące kontroli	12 418,36	168 796,13
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,14	0,08
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,14	0,08
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	7 629 854,15	1 983 057,10
akcjonariuszom jednostki dominującej	7 617 435,79	1 814 270,20
udziały niesprawujące kontroli	12 418,36	168 786,90
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,22	0,05
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,22	0,05

## 2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

## Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałów niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowý - opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowý	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
<b>01 STYCZNIA 2015r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>- 1829,98</b>	<b>-</b>	<b>300 080,00</b>	<b>513 714,68</b>	<b>128 183 132,90</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>- 13 400 105,75</b>	<b>19 790 133,81</b>	<b>199 797 467,28</b>	<b>3 248 073,53</b>	<b>203 045 540,81</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	19 790 133,81	- 19 790 133,81	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę i inne wypłaty	-	-	-	-	-	-	-	- 1 983,00	-	- 1 983,00	-	- 1 983,00
- rozliczenie zwiększenia kontroli	-	-	-	-	-	-	-	865 718,37	-	865 718,37	- 2 415 718,37	- 1 550 000,00
- dochody całkowite	-	890,89	-	2 858 919,00	-	-	-	-	4 757 625,90	7 617 435,79	12 418,36	7 629 854,15
<b>31 MARCA 2015r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>- 939,09</b>	<b>-</b>	<b>3 158 999,00</b>	<b>513 714,68</b>	<b>128 183 132,90</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>7 253 763,43</b>	<b>4 757 625,90</b>	<b>208 278 638,44</b>	<b>844 773,52</b>	<b>209 123 411,96</b>

## Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałów niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowý - opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowý	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
<b>01 STYCZNIA 2014r.</b>	<b>3 442 016,40</b>	<b>577,08</b>	<b>1 170 846,00</b>	<b>1 540 942,07</b>	<b>-</b>	<b>95 932 499,54</b>	<b>59 214 056,22</b>	<b>5 708 710,25</b>	<b>13 640 878,42</b>	<b>180 650 525,98</b>	<b>5 169 650,42</b>	<b>185 820 176,40</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	13 640 878,42	- 13 640 878,42	-	-	-
- podział wyniku	-	-	-	-	513 714,68	31 079 787,36	-	- 31 593 502,04	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-	- 4 208 476,08	-	- 4 208 476,08	-	- 4 208 476,08
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	65 047,00	-	- 1 170 846,00	-	-	1 170 846,00	1 691 222,00	-	-	1 756 269,00	-	1 756 269,00
- zmiana metody konsolidacji	-	-	-	-	-	-	-	- 3 651,33	-	- 3 651,33	-	- 3 651,33
- rozliczenie zwiększenia kontroli	-	-	-	-	-	-	-	3 055 935,03	-	3 055 935,03	- 3 055 935,03	-
- dochody całkowite	-	- 2 407,06	-	- 1 240 862,07	-	-	-	-	19 790 133,81	18 546 864,68	1 134 358,14	19 681 222,82
<b>31 GRUDNIA 2014r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>- 1 829,98</b>	<b>-</b>	<b>300 080,00</b>	<b>513 714,68</b>	<b>128 183 132,90</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>- 13 400 105,75</b>	<b>19 790 133,81</b>	<b>199 797 467,28</b>	<b>3 248 073,53</b>	<b>203 045 540,81</b>

## Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowy - opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto			
<b>01 STYCZNIA 2014r.</b>	<b>3 442 016,40</b>	<b>577,08</b>	<b>1 170 846,00</b>	<b>1 540 942,07</b>	<b>95 932 499,54</b>	<b>59 214 056,22</b>	<b>5 708 710,25</b>	<b>13 640 878,42</b>	<b>180 650 525,98</b>	<b>5 169 650,42</b>	<b>185 820 176,40</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	13 640 878,42	-13 640 878,42	-	-	-
- zmiana metody konsolidacji	-	-	-	-	-	-	-3 651,33	-	-3 651,33	-	-3 651,33
- dochody całkowite	-	-175,39	-	-1 047 087,06	-	-	-	2 861 532,65	1 814 270,20	168 786,90	1 983 057,10
<b>31 MARCA 2014r.</b>	<b>3 442 016,40</b>	<b>401,69</b>	<b>1 170 846,00</b>	<b>493 855,01</b>	<b>95 932 499,54</b>	<b>59 214 056,22</b>	<b>19 345 937,34</b>	<b>2 861 532,65</b>	<b>182 461 144,85</b>	<b>5 338 437,32</b>	<b>187 799 582,17</b>



## 2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	2015-03-31	2014-03-31
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	6 552 298,75	5 001 002,68
II. Korekty razem	-71 999 054,34	-28 229 343,19
1. Amortyzacja	1 758 283,45	1 683 834,26
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	593 171,09	-138 816,03
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	291 755,22	-1 012 726,36
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 940 393,49	-1 216 270,76
5. Zmiana stanu rezerw	-3 516 250,99	-1 096 542,70
6. Zmiana stanu zapasów	-17 683 138,81	-1 657 298,35
7. Zmiana stanu należności	-58 302 968,85	-34 184 422,00
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	23 711 998,94	16 244 230,36
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-4 898 416,86	-2 375 214,25
10. Inne korekty	406 056,91	294 376,86
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-11 419 150,95	-4 770 494,22
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-65 446 755,59</b>	<b>-23 228 340,51</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-418 078,32	-717 466,86
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	2 706 609,88	42 370,41
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	9 900,00	1 000,00
Nabycie akcji, udziałów	-2 050 000,00	-60 000,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	670 969,36	604 008,85
Pożyczki spłacone/udzielone	-3 114 090,00	-499 220,00
Pozostałe (w tym realizacja forwardów)	1 746 524,02	1 437 321,44
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-448 165,06</b>	<b>808 013,84</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów	-	10 143 879,32
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów i obligacji	-7 141 482,00	-20 737 489,72
Wpływy netto z emisji akcji (program motywacyjny), obligacji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	20 000 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-514 553,58	-517 504,54
Zapłacone odsetki	-1 201 299,41	-670 657,45
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-8 857 334,99</b>	<b>8 218 227,61</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-74 752 255,64</b>	<b>-14 202 099,06</b>
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	70 027,58	159 462,50
- różnice kursowe	- 1 042 681,45	-173 236,38
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>126 305 539,84</b>	<b>90 878 910,97</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>51 553 284,20</b>	<b>76 676 811,91</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	3 503 249,37	-

### 3. Objąsnienia do sprawozdania finansowego

#### 3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

##### 3.1.1 Zastosowane zasady rachunkowości

Przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku, które zostało opublikowane w dniu 20-03-2015 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2015 roku:

- Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku,
- Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku,
- Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: składki pracownicze” – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało znaczących zmian w polityce rachunkowości Grupy ani w prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych.

##### 3.1.1.1 Standardy i interpretacje

**Standardy i interpretacje przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które według stanu na dzień 31 marca 2015 roku nie zostały zatwierdzone przez KE do stosowania i w związku z tym nie zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu.**

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie,
- Poprawki do MSSF (2012-2014) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – planowane obowiązywanie w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2016 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 – Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy Inwestorem, a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- MSSF 14 „Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczone” – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- MSSF 15 „Przychody z umów z kontrahentami” - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 41 „Rolnictwo”- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Wartości niematerialne”- wyjaśnienia odnośnie dozwolonych do stosowania metod amortyzacji - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” - ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSR 1 „Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji” obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 „Jednostki Inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku od konsolidacji” obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSR 27 „Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym” obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

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

### 3.1.1.2 Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Kwartalne 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 2014 r. obejmującym noty, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

### 3.1.1.3 Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zawierają sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (jednostek zależnych), współkontrolowanych i stowarzyszonych 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 przejęcia nad nimi kontroli. Przesztaże się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu takich samych zasad rachunkowości.

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

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

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

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

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

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

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

## 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	60 555 486,00	97,63%	97,63%
StrojIMP Sp. z o.o.	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 724,20	100%	100%
Unex Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka wspólnie kontrolowana	metoda praw własności	10-09-2013	7 986,00	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	10 000,00	97,63%	97,63%
Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	4 434 000,00	97,63%	97,63%
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	25 000,00	48,82%	48,82%
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	48,81%*	48,81%
Wola House Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-04-2012	1 694 169,00	97,63%	97,63%
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	53 583 300,00	97,63%	97,63%
LYKKE Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 398 210,00	97,63%	97,63%
UNIGO Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-10-2012	5 000,00	97,63%	97,63%
Czarnieckiego Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	5 000,00	97,63%	97,63%
UNIDE								
Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	16 277 504,30	97,63%	97,63%
GN Invest UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18-05-2010	24 599 102,00	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	26 848 899,00	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-08-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	4 484 000,00	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04-02-2014	50 000,00	97,63%	97,63%

\*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. posiada 100% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. UNIDEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30.04.2013r. została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437 (RB 8/2013). W związku z nabyciem od osoby fizycznej w dniu 27 stycznia 2015r. 3 170 000 akcji na okaziciela serii A UNIBEP S.A. będąca jednostką dominującą posiada 97,63% akcji tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
3. UNEX CONSTRUCTION Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.) 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. objęła 04 lipca 2011. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną
4. GN INVEST UDM Sp. z o.o. SKA. z siedzibą w Warszawie. Właścicielami akcji spółki są: UNIDE FIZ - 50 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 50 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000439883, REGON 015732154, NIP 5222732982. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. G81 UDM Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Właścicielami akcji spółki są: UNIDE FIZ - 19 000 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 1 000 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000438708, REGON 200452552, NIP 5432179652. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. S.K. (dawniej Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.A.) KRS0000511235, NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. W dniu 4 marca 2014r. właścicielem 100% udziałów w Spółce została HEVELIA UDM Sp. z o.o. S.K.A w wyniku objęcia przez Unidevelopment S.A. 100 % udziałów w podwyższonym do 4 484 000,00 kapitale tej Spółki w zamian za akcje Monday Palacza S.K.. Na dzień bilansowy 99,99% udziałów w kapitale Spółki posiada Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A. i 0,01% Monday Palacza Sp. z o.o.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
7. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. KRS 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422, Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki (200 udziałów o łącznej wysokości 10.000 zł) jest Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. KRS0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Data przejęcia spółkontroli przez Unidevelopment S.A. 09-09-2011. Unidevelopment S.A. posiada 50% udziałów. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
9. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. S.K., KRS0000362446, NIP 5213578406, REGON 142567076. Siedzibą Spółki jest Warszawa. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT S.A. 09-09-2011. W roku 2012 Unidevelopment S.A. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział do 48,99%. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
10. WOLA HOUSE Sp. z o.o. KRS0000271233, NIP 1070006907, REGON 140779093. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 100% udziałów Unidevelopment S.A. nabyła 26 kwietnia 2012 roku. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. UDM Sp. z o.o. KRS0000424904, REGON 146180032, NIP 5213632838. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,34% udziałów Unidevelopment S.A. objęła 6 czerwca 2012 roku, a 20.09.2012r na skutek odkupienia udziałów stała się 100% udziałowcem. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. UDM 2 Sp. z o.o. KRS0000424284, REGON 146168730, NIP 5213632620. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99% udziałów Unidevelopment S.A. objęła 6 czerwca 2012 roku, a we wrześniu 2012 roku zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
13. LYKKE Sp. z o.o. KRS0000428046, NIP 5213634406, REGON 146233053. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,90% udziałów Unidevelopment S.A. objęła 28 czerwca 2012 roku wnosząc aport w postaci nieruchomości. W dniu 15.01.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
14. CZARNIECKIEGO Sp. z o.o. KRS0000434400, NIP 5213637356, REGON 146316030. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Spółka zarejestrowana w KRS 27.09.2012r. 99% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. W dniu 23.04.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.

Po dniu bilansowym, w dniu 15 kwietnia 2015r. 100 % udziałów w Spółce objęła LYKKE UDM SP. z o.o. S.K.. 20 kwietnia 2015r. LYKKE UDM Sp. z o.o. S.K. sprzedała spółce Monday Palacza Sp. z o.o. 1 udział w Czarnieckiego Sp. z o.o.

15. UNIGO Sp. z o.o. KRS0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 30.10.2012r. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. HEVELIA UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479378, Regon 146903861, NIP 5213656425, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 4 484 000 akcji o wartości 4 484 000 zł posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. KONDRATOWICZA UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479383, Regon 146903915, NIP 5213656419, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. LYKKE UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479375, Regon 146903855, NIP 5213656454, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.

Po dniu bilansowym, 15 kwietnia 2015r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału LYKKE UDM Sp. z o.o. SKA w drodze wniesienia aportem przez UNIDEVELOPMENT S.A. udziałów spółki Czarnieckiego Sp. z o.o.

19. UNIBALATON UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479328, Regon 146903967, NIP 5213656448, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
20. UNIBALATON Sp. z o.o. KRS 0000481994, Regon 146931159, NIP 5213658074, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 23.10.2013r, 100% udziałów, o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
21. SELJEDALEN AS nr.org. 912 118 169 z siedzibą w Trondheim w Norwegii została nabyta 10.09.2013r. W posiadaniu UNIBEP S.A. jest 50% udziałów. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
22. SZCZEŚLIWICKA Sp. z o.o. KRS 0000500220, Regon 147129636, NIP 5213667529, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.03.2014r, 100% udziałów, o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
23. W strukturze Grupy UNIBEP funkcjonuje fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych – UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Fundusz został zarejestrowany w dniu 09.08.2012r. w Sądzie Okręgowym w Warszawie w pod numerem RFI 781. Fundusz jest zarządzany przez SATURN Fund TFI S.A. z siedzibą w Warszawie. Fundusz został utworzony na czas nieokreślony. Celem inwestycyjnym funduszu jest wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat. Inwestorami w funduszu są: Unidevelopment S.A. i UDM2 Sp. z o.o.

### 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 I kwartał 2015r.

### 3.1.2 Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	31-03-2015		31-12-2014		31-03-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	164 937 887,29	40 336 974,15	172 280 907,54	40 419 704,75	149 400 529,57	35 816 299,37
Aktywa obrotowe	516 222 067,61	126 246 531,57	494 352 808,75	115 982 640,53	435 235 163,73	104 340 412,76
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	9 900,00	2 322,69	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>681 159 954,90</b>	<b>166 583 505,72</b>	<b>666 643 616,29</b>	<b>156 404 667,97</b>	<b>584 635 693,30</b>	<b>140 156 712,13</b>
Kapitał własny	209 123 411,96	51 142 922,95	203 045 540,81	47 637 552,69	187 799 582,17	45 021 835,44
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	472 036 542,94	115 440 582,77	463 598 075,48	108 767 115,29	396 836 111,13	95 134 876,69
<b>Pasywa razem</b>	<b>681 159 954,90</b>	<b>166 583 505,72</b>	<b>666 643 616,29</b>	<b>156 404 667,97</b>	<b>584 635 693,30</b>	<b>140 156 712,13</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 marca 2015 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0890 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2014 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2623 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 marca 2014 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1713 PLN/EUR.

#### Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR Okres 3 miesięcy zakończony

Wyszczególnienie	31-03-2015		31-03-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	245 782 586,82	59 240 422,00	198 858 966,84	47 467 171,16
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 892 853,15	697 257,86	2 483 868,81	592 893,69
Koszty sprzedanych produktów i usług	233 104 016,90	56 184 534,91	186 398 822,26	44 492 963,73
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	2 930 119,06	706 239,98	2 546 251,44	607 784,27
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	12 641 304,01	3 046 904,97	12 397 761,95	2 959 316,84
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 112 191,54	1 714 235,47	2 737 680,90	653 478,04
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 552 298,75	1 579 285,77	5 001 002,68	1 193 727,67
Zysk (strata) netto	4 770 044,26	1 149 713,00	3 030 328,78	723 332,41
Całkowite dochody ogółem	7 629 854,15	1 839 006,52	1 983 057,10	473 351,10

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów danych za okres od 01.01.2015r. do 31.03.2015r., 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 4,1489 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów danych za okres od 01.01.2014r. do 31.03.2014r., 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 4,1894 PLN/EUR.

#### Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR Okres 3 miesięcy zakończony

Wyszczególnienie	31-03-2015		31-03-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-65 446 755,59	-15 774 483,74	-23 228 340,51	-5 544 550,65
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-448 165,06	-108 020,21	808 013,84	192 871,02
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-8 857 334,99	-2 134 863,46	8 218 227,61	1 961 671,75
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-74 752 255,64	-18 017 367,41	-14 202 099,06	-3 390 007,89
F. Środki pieniężne na początek okresu	126 305 539,84	29 633 188,62	90 878 910,97	21 913 317,65
G. Środki pieniężne na koniec okresu	51 553 284,20	12 607 797,55	76 676 811,91	18 381 994,08

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2015r.-31.03.2015r., 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 4,1489 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2014 roku, tj. kurs 4,2623 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2015 roku, tj. kurs 4,0890 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2014r.-31.03.2014r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1894 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2013 roku, tj. kurs 4,1472 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2014 roku, tj. kurs 4,1713 PLN/EUR.

## 3.2 Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 3.2.1 Noty objaśniające

#### NOTA 1

#### RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

##### WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-03-2015	31-12-2014
Środki trwałe	64 310 761,98	64 786 912,38
- grunty	2 750 499,42	2 755 232,37
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	35 019 491,89	35 944 633,28
- urządzenia techniczne i maszyny	19 439 806,60	18 678 924,99
- środki transportu	5 000 145,48	5 183 167,56
- inne środki trwałe	2 100 818,59	2 224 954,18
Środki trwałe w budowie	108 459,11	195 662,40
<b>RAZEM</b>	<b>64 419 221,09</b>	<b>64 982 574,78</b>



**ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-03-2015r.**

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
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2015r.</b>	<b>2 788 363,02</b>	<b>43 344 129,50</b>	<b>34 684 115,43</b>	<b>14 019 895,85</b>	<b>4 466 064,93</b>	<b>195 662,40</b>	<b>99 498 231,13</b>
Zwiększenia( z tytułu)	-	119 222,89	1 897 728,47	223 261,06	53 126,61	126 599,60	2 419 938,63
- zakup	-	-	110 735,97	-	53 126,61	126 599,60	290 462,18
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	119 222,89	94 580,00	-	-	-	213 802,89
- leasing	-	-	1 692 412,50	223 261,06	-	-	1 915 673,56
- inne przyjęcia	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	1 395 311,20	907 023,26	217 137,41	452,90	213 802,89	2 733 727,66
- sprzedaż	-	1 395 311,20	884 864,20	217 137,41	-	-	2 497 312,81
- likwidacja i inne	-	-	22 159,06	-	452,90	-	22 611,96
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	213 802,89	213 802,89
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 31.03.2015r.</b>	<b>2 788 363,02</b>	<b>42 068 041,19</b>	<b>35 674 820,64</b>	<b>14 026 019,50</b>	<b>4 518 738,64</b>	<b>108 459,11</b>	<b>99 184 442,10</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2015r.</b>	<b>33 130,65</b>	<b>7 399 496,22</b>	<b>15 959 760,44</b>	<b>8 826 269,29</b>	<b>2 241 110,75</b>	-	<b>34 459 767,35</b>
Umorzenie za okres (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	4 732,95	344 425,87	729 255,41	402 263,34	177 221,55	-	1 657 899,12
- amortyzacja bieżąca	4 732,95	344 425,87	729 255,41	402 263,34	177 221,55	-	1 657 899,12
Zmniejszenia:	-	695 372,79	487 118,81	213 117,61	412,25	-	1 396 021,46
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	695 372,79	487 118,81	213 117,61	412,25	-	1 396 021,46
<b>UMORZENIE 31.03.2015r.</b>	<b>37 863,60</b>	<b>7 048 549,30</b>	<b>16 201 897,04</b>	<b>9 015 415,02</b>	<b>2 417 920,05</b>	-	<b>34 721 645,01</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2015r.</b>	<b>2 755 232,37</b>	<b>35 944 633,28</b>	<b>18 724 354,99</b>	<b>5 193 626,56</b>	<b>2 224 954,18</b>	<b>195 662,40</b>	<b>65 038 463,78</b>
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2015r.</b>	-	-	<b>45 430,00</b>	<b>10 459,00</b>	-	-	<b>55 889,00</b>
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	12 313,00	-	-	-	12 313,00
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.03.2015r.</b>	-	-	<b>33 117,00</b>	<b>10 459,00</b>	-	-	<b>43 576,00</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2015r.</b>	<b>2 755 232,37</b>	<b>35 944 633,28</b>	<b>18 678 924,99</b>	<b>5 183 167,56</b>	<b>2 224 954,18</b>	<b>195 662,40</b>	<b>64 982 574,78</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.03.2015r.</b>	<b>2 750 499,42</b>	<b>35 019 491,89</b>	<b>19 439 806,60</b>	<b>5 000 145,48</b>	<b>2 100 818,59</b>	<b>108 459,11</b>	<b>64 419 221,09</b>

## ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2014r.

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
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2014r.</b>	<b>2 693 810,48</b>	<b>42 522 086,70</b>	<b>33 703 395,28</b>	<b>13 119 776,84</b>	<b>3 151 092,63</b>	<b>504 126,49</b>	<b>95 694 288,42</b>
<b>Zwiększenia( z tytułu)</b>	<b>94 552,54</b>	<b>962 642,80</b>	<b>1 843 297,75</b>	<b>1 748 007,64</b>	<b>1 480 196,60</b>	<b>1 167 748,05</b>	<b>7 296 445,38</b>
- Zakup	-	100 885,60	533 179,55	220 210,00	1 030 819,49	1 167 748,05	3 052 842,69
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	406 046,39	380 570,51	-	449 037,63	-	1 235 654,53
- leasing	-	-	929 547,69	1 527 797,64	339,48	-	2 457 684,81
- inne przyjęcia	94 552,54	455 710,81	-	-	-	-	550 263,35
<b>Zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>140 600,00</b>	<b>862 577,60</b>	<b>847 888,63</b>	<b>165 224,30</b>	<b>1 476 212,14</b>	<b>3 492 502,67</b>
- sprzedaż	-	-	64 361,60	527 883,38	141 633,34	-	733 878,32
- likwidacja i inne	-	140 600,00	798 216,00	320 005,25	23 590,96	240 557,61	1 522 969,82
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	1 235 654,53	1 235 654,53
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2014r.</b>	<b>2 788 363,02</b>	<b>43 344 129,50</b>	<b>34 684 115,43</b>	<b>14 019 895,85</b>	<b>4 466 064,93</b>	<b>195 662,40</b>	<b>99 498 231,13</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2014r.</b>	<b>14 198,85</b>	<b>6 077 052,41</b>	<b>13 802 986,86</b>	<b>7 795 729,10</b>	<b>1 947 404,50</b>	<b>-</b>	<b>29 637 371,72</b>
Umorzenie za okres (z tytułu)							
<b>Zwiększenia</b>	<b>18 931,80</b>	<b>1 366 967,65</b>	<b>2 937 609,82</b>	<b>1 673 088,39</b>	<b>448 656,22</b>	<b>-</b>	<b>6 445 253,88</b>
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 366 967,65	2 937 609,82	1 673 088,39	448 656,22	-	6 445 253,88
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>-</b>	<b>44 523,84</b>	<b>780 836,24</b>	<b>642 548,20</b>	<b>154 949,97</b>	<b>-</b>	<b>1 622 858,25</b>
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	44 523,84	780 836,24	642 548,20	154 949,97	-	1 622 858,25
<b>UMORZENIE 31.12.2014r.</b>	<b>33 130,65</b>	<b>7 399 496,22</b>	<b>15 959 760,44</b>	<b>8 826 269,29</b>	<b>2 241 110,75</b>	<b>-</b>	<b>34 459 767,35</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2014r.</b>	<b>2 679 611,63</b>	<b>36 445 034,29</b>	<b>19 900 408,42</b>	<b>5 324 047,74</b>	<b>1 203 688,13</b>	<b>504 126,49</b>	<b>66 056 916,70</b>
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2014r.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45 430,00</b>	<b>10 459,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55 889,00</b>
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2014r.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45 430,00</b>	<b>10 459,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55 889,00</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2014r.</b>	<b>2 679 611,63</b>	<b>36 445 034,29</b>	<b>19 854 978,42</b>	<b>5 313 588,74</b>	<b>1 203 688,13</b>	<b>504 126,49</b>	<b>66 001 027,70</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2014r.</b>	<b>2 755 232,37</b>	<b>35 944 633,28</b>	<b>18 678 924,99</b>	<b>5 183 167,56</b>	<b>2 224 954,18</b>	<b>195 662,40</b>	<b>64 982 574,78</b>

## NOTA 2

### ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2015	31-12-2014
Materiały	11 518 334,44	11 443 635,66
Półprodukty i produkty w toku	21 736 019,43	8 455 354,81
Produkty gotowe	39 500 940,24	48 022 493,78
Towary	75 545 595,87	40 672 201,92
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>148 300 889,98</b>	<b>108 593 686,17</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	1 253 434,50	1 293 369,50
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO</b>	<b>147 047 455,48</b>	<b>107 300 316,67</b>

W I kwartale 2015 roku nastąpiło przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej będącej w posiadaniu spółki Wola House Sp. z o.o. na zapas w związku ze zmianą planów inwestycyjnych i planowaną realizacją mieszkaniowego projektu developerskiego.

## NOTA 3

### NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2015	31-12-2014
Należności z tytułu dostaw i usług	156 132 421,44	122 873 204,43
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	6 799 065,91	9 062 271,08
Inne należności niefinansowe	3 742 138,82	2 493 553,45
Inne należności finansowe i inwestycyjne	1 058 046,57	521 471,23
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	24 317 480,53	27 337 879,38
- na zakup towarów, materiałów i usług	24 317 480,53	27 337 879,38
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM</b>	<b>192 049 153,27</b>	<b>162 288 379,57</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	14 490 838,07	14 894 459,03
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM</b>	<b>206 539 991,34</b>	<b>177 182 838,60</b>

## NOTA 4

### ODPISY AKTUALIZACYJNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01-01-2015 do 31-03-2015	01-01-2014 do 31-12-2014
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>17 887 099,62</b>	<b>12 126 708,52</b>
- środki trwałe	55 889,00	55 889,00
- zapasy	1 293 369,50	1 263 506,78
- należności z tytułu dostaw i usług	14 894 459,03	9 347 330,65
- pożyczki	385 900,00	202 500,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 257 482,09	1 257 482,09
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>401 617,29</b>	<b>7 108 970,97</b>
- środki trwałe	-	-
- zapasy	-	962 759,04
- należności z tytułu dostaw i usług	-	5 962 811,93
- pożyczki	-	183 400,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	401 617,29	-
<b>b) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>460 318,15</b>	<b>1 348 579,87</b>
- środki trwałe	12 313,00	-
- zapasy	39 935,00	932 896,32
- należności z tytułu dostaw i usług	403 620,96	415 683,55
- pożyczki	-	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	4 449,19	-
<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM</b>	<b>17 828 398,76</b>	<b>17 887 099,62</b>
- środki trwałe	43 576,00	55 889,00
- zapasy	1 253 434,50	1 293 369,50
- należności z tytułu dostaw i usług	14 490 838,07	14 894 459,03
- pożyczki	385 900,00	385 900,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 654 650,19	1 257 482,09

## NOTA 5

### ŚRODKI PIENIĘŻNE WG WALUT

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-03-2015		31-12-2014	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	29 005 218,23	x	103 917 663,92
- EUR	3 948 055,64	16 143 599,51	4 147 809,70	17 679 209,28
- USD	832,20	3 172,76	864,45	3 031,80
- RUB	396 118,84	26 183,47	8 957 641,23	539 249,99
- NOK	11 474 064,42	5 393 957,68	8 270 314,79	3 915 994,05
-BYR	33 068 764,00	8 498,68	40 169 053,00	12 813,93
<b>RAZEM</b>	<b>x</b>	<b>50 580 630,33</b>	<b>x</b>	<b>126 067 962,97</b>

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2015	31-03-2014
Środki pieniężne w banku i kasie	50 580 630,33	76 663 038,03
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	1 042 681,45	173 236,38
Kredyty w rachunku bieżącym	-70 027,58	-159 462,50
<b>RAZEM</b>	<b>51 553 284,20</b>	<b>76 676 811,91</b>

## NOTA 6

### KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	2015-03-31	2014-12-31
	<b>DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>37 206 723,69</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów	1 697 211,66	3 285 827,60
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4 090 568,73	2 997 564,74
- zobowiązania z tytułu obligacji	31 118 207,44	31 378 323,50
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	300 735,86	294 822,30
<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>22 599 822,33</b>	<b>27 840 079,55</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	70 027,58	-
- zobowiązania z tytułu kredytów	9 570 802,74	15 333 567,91
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 788 614,96	1 479 670,83
- zobowiązania z tytułu obligacji	11 170 377,05	11 026 840,81
<b>RAZEM</b>	<b>59 806 546,02</b>	<b>65 796 617,69</b>

## NOTA 7

### REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2015	31-12-2014
<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU</b>	<b>958 633,00</b>	<b>739 667,00</b>
- odprawy emerytalne	891 835,00	691 050,00
- odprawy rentowe	66 798,00	48 617,00
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>29 614,00</b>	<b>218 966,00</b>
- odprawy emerytalne	27 394,25	200 785,00
- odprawy rentowe	2 219,75	18 181,00
<b>b) wykorzystanie (z tytułu)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
<b>c) rozwiązanie (z tytułu)</b>	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>988 247,00</b>	<b>958 633,00</b>
- odprawy emerytalne	919 229,25	891 835,00
- odprawy rentowe	69 017,75	66 798,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2015	31-12-2014
<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>116 804,00</b>	<b>35 893,00</b>
- odprawy emerytalne	104 999,00	26 242,00
- odprawy rentowe	11 805,00	9 651,00
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>451,74</b>	<b>162 733,75</b>
- odprawy emerytalne	-	160 579,75
- odprawy rentowe	451,74	2 154,00
<b>b) wykorzystanie (z tytułu)</b>	<b>22 000,00</b>	<b>81 822,75</b>
- odprawy emerytalne	22 000,00	81 822,75
- odprawy rentowe	-	-
<b>c) rozwiązanie (z tytułu)</b>	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>95 255,74</b>	<b>116 804,00</b>
- odprawy emerytalne	82 999,00	104 999,00
- odprawy rentowe	12 256,74	11 805,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2015	31-12-2014
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>70 929 448,31</b>	<b>48 684 344,74</b>
- świadczenia pracownicze	10 501 092,35	4 832 814,29
- naprawy gwarancyjne	16 217 421,48	12 785 425,78
- rezerwa na podwykonawców	40 837 115,51	29 460 991,54
- rezerwa na zobowiązania	3 043 818,97	1 279 685,13
- koszty pozostałe	330 000,00	325 428,00
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>41 112 001,19</b>	<b>267 820 726,91</b>
- świadczenia pracownicze	2 409 210,66	16 411 230,42
- naprawy gwarancyjne	1 298 140,03	5 292 840,46
- rezerwa na podwykonawców	37 312 427,15	243 585 522,18
- rezerwa na zobowiązania	-	1 824 133,85
- koszty pozostałe	92 223,35	707 000,00
<b>b) wykorzystanie (z tytułu)</b>	<b>43 965 706,92</b>	<b>245 575 623,34</b>
- świadczenia pracownicze	4 806 227,36	10 742 952,36
- naprawy gwarancyjne	-	1 860 844,76
- rezerwa na podwykonawców	39 008 479,56	232 209 398,21
- rezerwa na zobowiązania	-	60 000,01
- koszty pozostałe	151 000,00	702 428,00
<b>c) rozwiązanie (z tytułu)</b>	-	-
- świadczenia pracownicze	-	-
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>68 075 742,58</b>	<b>70 929 448,31</b>
- świadczenia pracownicze	8 104 075,65	10 501 092,35
- naprawy gwarancyjne	17 515 561,51	16 217 421,48
- rezerwa na podwykonawców	39 141 063,10	40 837 115,51
- rezerwa na zobowiązania	3 043 818,97	3 043 818,97
- koszty pozostałe	271 223,35	330 000,00

## NOTA 8

### ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

#### WYSZCZEGÓLNIENIE

- z tytułu dostaw i usług
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń
- z tytułu wynagrodzeń
- zaliczki otrzymane na dostawy
- inne, w tym:
  - niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym
- fundusze specjalne

#### RAZEM

	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2015	31-12-2014
	171 910 039,22	153 402 760,16
	6 251 277,20	6 757 564,88
	1 662 126,58	1 890 286,55
	49 306 677,87	46 860 670,26
	1 779 646,36	3 307 150,59
	51 666,48	119 424,74
	10 922,89	10 922,89
<b>RAZEM</b>	<b>230 920 690,12</b>	<b>212 229 355,33</b>

## NOTA 9

### KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

#### UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH

	31-03-2015	31-12-2014
Planowane przychody z bieżących projektów	2 447 190 679,07	2 254 074 129,89
Planowane koszty z bieżących projektów	2 330 826 632,33	2 146 605 986,11
<b>Planowana marża na bieżących projektach</b>	<b>116 364 046,74</b>	<b>107 468 143,78</b>
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 115 963 920,63	954 675 630,50
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 065 190 389,80	909 002 741,25
<b>Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat</b>	<b>50 773 530,83</b>	<b>45 672 889,25</b>
<b>Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach</b>	<b>65 590 515,91</b>	<b>61 795 254,53</b>
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	56,37%	57,50%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	1 045 376 343,48	908 965 408,21
<b>Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę</b>	<b>88 587 950,46</b>	<b>61 327 899,47</b>
<b>Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę</b>	<b>18 003 524,93</b>	<b>15 747 196,06</b>
<b>- w tym dotyczące planowanej straty</b>	<b>3 151,62</b>	<b>129 518,88</b>

## NOTA 10

### KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

#### WYSZCZEGÓLNIENIE

- Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy
- Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy
- Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto**
- Odpis aktualizacyjny należności
- Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto**
- Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy
- Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy
- Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom**

	31-03-2015	31-12-2014
	28 766 606,76	25 159 345,89
	17 262 129,94	19 050 671,31
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto</b>	<b>46 028 736,70</b>	<b>44 210 017,20</b>
Odpis aktualizacyjny należności	1 654 650,19	1 257 482,09
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto</b>	<b>47 683 386,89</b>	<b>45 467 499,29</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	31 949 324,40	29 711 894,88
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	31 000 512,36	30 473 606,60
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom</b>	<b>62 949 836,76</b>	<b>60 185 501,48</b>

#### STAN DYSKONTA

- Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców
- Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom

	31-03-2015	31-12-2014
	1 626 485,53	1 538 660,90
	3 635 095,39	3 723 460,16

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

	31-03-2015	31-03-2014
<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>		
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-318 714,01	-203 524,75
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	561 465,16	373 313,90
<b>Ogółem korekta marży brutto</b>	<b>242 751,15</b>	<b>169 789,15</b>
Korekta przychodów finansowych	230 888,98	375 059,74
Korekta kosztów finansowych	746 971,75	540 539,48
Podatek odroczony rozpoznany od korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	36 308,00	31 775,00
Podatek odroczony rozpoznany od korekt - należności z tytułu kaucji	16 686,00	-32 591,00
<b>Wpływ netto na rachunek zysków i strat</b>	<b>-220 337,62</b>	<b>3 493,41</b>

## NOTA 11

### BIĘŻĄCY I ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

#### UJEMNE RÓZNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO

	31-12-2014	zwiększenia	zmniejszenia	31-03-2015
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	16 217 421,48	1 298 140,03	-	17 515 561,51
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	12 387 054,23	-	2 466 134,66	9 920 919,57
Rezerwa na koszty podwykonawców	37 706 246,75	828 784,66	-	38 535 031,41
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	15 617 677,18	2 385 847,75	-	18 003 524,93
Rezerwa na straty	16 200 168,79	350 591,56	-	16 550 760,35
Produkcja niezakończona podatkowo	43 225 947,94	21 864 501,59	-	65 090 449,53
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	2 917 174,89	496 882,91	-	3 414 057,80
Nieopłacone odsetki	1 410,42	-	1 256,01	154,41
Dyskonto należności	1 538 660,90	87 824,63	-	1 626 485,53
Odpis na zapasy i inne aktywa	9 488 952,12	-	52 248,00	9 436 704,12
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 775 817,53	4 190 901,00	-	11 966 718,53
Wycena instrumentów zabezpieczających	1 634 468,34	-	755 380,02	879 088,32
Koszty nabycia udziałów	491 980,00	-	-	491 980,00
Wycena kredytów, pożyczek i obligacji	419 573,16	-	109 904,84	309 668,32
Inne koszty	2 677 628,72	-	2 191 138,94	486 489,78
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>168 300 182,45</b>	<b>31 503 474,13</b>	<b>5 576 062,47</b>	<b>194 227 594,11</b>
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>31 977 035,00</b>	<b>5 985 661,00</b>	<b>1 059 452,00</b>	<b>36 903 244,00</b>
	<b>322 804,00</b>	-	-	<b>322 804,00</b>
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji stawki podatkowej	0,19	0,19	0,19	0,19
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>61 333,00</b>	-	-	<b>61 333,00</b>

#### DOTATNIE RÓZNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO

	31-12-2014	zwiększenia	zmniejszenia	31-03-2015
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	61 327 899,47	27 260 050,99	-	88 587 950,46
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	3 539 891,88	-	433 221,37	3 106 670,51
Dyskonto zobowiązań	3 826 193,56	-	191 098,17	3 635 095,39
Kary naliczone a nie otrzymane	1 108 781,77	65 531,10	-	1 174 312,87
Odsetki nieotrzymane	1 136 549,34	48 599,13	-	1 185 148,47
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	2 065 917,37	-	613 519,30	1 452 398,07
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	8 715 245,30	1 874 393,15	-	10 589 638,45
Wycena nieruchomości inwestycyjnej*	9 960 701,69	-	9 960 701,69	-
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	349 647,68	216 863,94	-	566 511,62
Wycena instrumentów zabezpieczających	2 620 812,12	-	937 478,00	1 683 334,12
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	9 194 717,30	9 643 503,93	-	18 838 221,23
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>103 846 357,48</b>	<b>39 108 942,24</b>	<b>12 136 018,53</b>	<b>130 819 281,19</b>
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>	<b>19 730 809,00</b>	<b>7 430 697,00</b>	<b>2 305 845,00</b>	<b>24 855 661,00</b>
	<b>719 520,00</b>	<b>3 529 530,00</b>	-	<b>4 249 050,00</b>
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów zabezpieczających	719 520,00	3 529 530,00	-	4 249 050,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>136 709,00</b>	<b>670 611,00</b>	-	<b>807 320,00</b>

\* w roku 2015 nastąpiło przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej na zapas

**UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ  
DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU  
ODROCZONEGO**

	31-12-2013	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2014
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	12 785 425,78	3 431 995,70	-	16 217 421,48
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	6 777 950,28	5 609 103,95	-	12 387 054,23
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 591 266,54	16 114 980,21	-	37 706 246,75
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	14 750 790,03	866 887,15	-	15 617 677,18
Rezerwa na straty	157 405,32	16 042 763,47	-	16 200 168,79
Produkcja niezakończona podatkowo	18 641 620,63	24 584 327,31	-	43 225 947,94
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	2 323 923,82	593 251,07	-	2 917 174,89
Nieopłacone odsetki	890,75	519,67	-	1 410,42
Dyskonto należności	2 079 325,85	-	540 664,95	1 538 660,90
Odpis na zapasy i inne aktywa	5 470 505,03	4 018 447,09	-	9 488 952,12
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	224 996,10	7 550 821,43	-	7 775 817,53
Wycena instrumentów zabezpieczających	179 247,10	1 455 221,24	-	1 634 468,34
Koszty nabycia udziałów	491 280,00	700,00	-	491 980,00
Wycena kredytów, pożyczek i obligacji	6 427,26	413 145,90	-	419 573,16
Inne koszty	2 842 673,42	-	165 044,70	2 677 628,72
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>88 323 727,91</b>	<b>80 682 164,19</b>	<b>705 709,65</b>	<b>168 300 182,45</b>
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>16 781 508,00</b>	<b>15 329 611,00</b>	<b>134 085,00</b>	<b>31 977 034,00</b>

Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	124 856,00	197 948,00	-	322 804,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>23 723,00</b>	<b>37 611,00</b>	<b>-</b>	<b>61 334,00</b>

**DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ  
DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU  
ODROCZONEGO**

	31-12-2013	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2014
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	22 459 733,26	38 868 166,21	-	61 327 899,47
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	4 024 525,26	-	484 633,38	3 539 891,88
Dyskonto zobowiązań	4 174 709,68	-	348 516,12	3 826 193,56
Kary naliczone a nie otrzymane	340 171,02	768 610,75	-	1 108 781,77
Odsetki nieotrzymane	722 212,78	414 336,56	-	1 136 549,34
Dotatnie niezrealizowane różnice kursowe	453 739,08	1 612 178,29	-	2 065 917,37
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 855 835,07	5 859 410,23	-	8 715 245,30
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	9 960 701,69	-	-	9 960 701,69
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	347 790,53	1 857,15	-	349 647,68
Wycena instrumentów zabezpieczających	107 161,98	2 513 650,14	-	2 620 812,12
Finansowanie zewnętrzne	44 877,93	-	44 877,93	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	7 761 994,08	1 432 723,22	-	9 194 717,30
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>53 253 452,36</b>	<b>51 470 932,55</b>	<b>878 027,43</b>	<b>103 846 357,48</b>
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>	<b>10 118 155,00</b>	<b>9 779 477,00</b>	<b>166 823,00</b>	<b>19 730 809,00</b>

Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów zabezpieczających	2 053 500,07	-	1 333 980,07	719 520,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>390 165,00</b>	<b>-</b>	<b>253 456,00</b>	<b>136 709,00</b>

**PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS**

	01.01-31.03.2015	01.01-31.03.2014
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>1 583 611,49</b>	<b>1 854 528,90</b>
Dotyczący roku obrotowego	1 583 611,49	1 854 528,90
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>198 643,00</b>	<b>116 145,00</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	198 643,00	116 145,00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>1 782 254,49</b>	<b>1 970 673,90</b>
Efektywna stopa podatkowa	27,20%	39,41%

**PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM**

	01.01-31.03.2015	01.01-31.03.2014
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego	-	-
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych	-	-
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>670 611,00</b>	<b>-245 613,00</b>
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	670 611,00	-245 613,00
<b>Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>-670 611,00</b>	<b>245 613,00</b>

W zakresie prawidłowości obliczania i deklarowania podatku dochodowego od osób prawnych za 2011 rok w UNIBEP S.A. trwa postępowanie kontrolne Urzędu Kontroli Skarbowej.



## NOTA 12

## INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2015

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność – budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	209 854 892,54	10 633 856,56	14 455 587,85	28 221 953,17	-14 490 850,15	248 675 439,97
sprzedaż zewnętrzna	195 395 209,99	10 602 688,96	14 455 587,85	28 221 953,17	-	248 675 439,97
sprzedaż na rzecz innych segmentów	14 459 682,55	31 167,60	-	-	-14 490 850,15	-
Koszt sprzedaży	199 000 359,27	11 268 259,39	12 475 615,99	25 815 957,52	-12 526 056,21	236 034 135,96
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>10 854 533,27</b>	<b>- 634 402,83</b>	<b>1 979 971,86</b>	<b>2 405 995,65</b>	<b>-1 964 793,94</b>	<b>12 641 304,01</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	5,17%	-5,97%	13,70%	8,53%	13,56%	5,08%
Koszty sprzedaży			x			996 454,53
Koszty zarządu						6 553 033,47
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			2 020 375,53
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>7 112 191,54</b>
Przychody finansowe			x			2 613 872,31
w tym przychody odsetkowe	302 460,32	347 765,47	310 895,07	91,74	-	961 212,60
Koszty finansowe			x			3 170 729,84
w tym koszty odsetkowe	57 812,16	24 716,03	836 071,01	46 193,39	-	964 792,59
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 3 035,26
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>6 552 298,75</b>
Podatek dochodowy			x			1 782 254,49
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>4 770 044,26</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	270 684 737,78	53 934 385,33	170 627 320,24	96 400 744,36	591 647 187,71
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	89 512 767,19
<b>Razem aktywa</b>	<b>270 684 737,78</b>	<b>53 934 385,33</b>	<b>170 627 320,24</b>	<b>96 400 744,36</b>	<b>681 159 954,90</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	209 123 411,96
Zobowiązania	283 924 145,15	21 832 487,96	66 599 249,54	46 358 234,34	418 714 116,99
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	53 322 425,95
<b>Razem pasywa</b>	<b>283 924 145,15</b>	<b>21 832 487,96</b>	<b>66 599 249,54</b>	<b>46 358 234,34</b>	<b>681 159 954,90</b>
Amortyzacja	394 952,15	742 670,61	50 837,97	569 822,72	1 758 283,45

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2014

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność – budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	172 519 665,94	4 658 227,93	9 128 237,39	24 017 195,00	- 8 980 490,61	201 342 835,65
sprzedaż zewnętrzna	163 539 175,33	4 658 227,93	9 128 237,39	24 017 195,00		201 342 835,65
sprzedaż na rzecz innych segmentów	8 980 490,61	-		-	- 8 980 490,61	-
Koszt sprzedaży	160 380 478,86	6 485 654,63	9 040 911,59	23 245 484,92	- 10 207 456,30	188 945 073,70
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>12 139 187,08</b>	<b>- 1 827 426,70</b>	<b>87 325,80</b>	<b>771 710,08</b>	<b>1 226 965,69</b>	<b>12 397 761,95</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	7,04%	-39,23%	0,96%	3,21%	-13,66%	6,16%
Koszty sprzedaży			x			1 261 045,86
Koszty zarządu						6 702 474,95
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-1 696 560,24
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>2 737 680,90</b>
Przychody finansowe			x			3 187 249,17
w tym przychody odsetkowe	658 685,45	4,34	67 392,88	1 530,87		727 613,54
Koszty finansowe			x			921 246,95
w tym koszty odsetkowe	86 168,14	59 618,12	5 998,26	66 606,06		218 390,58
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 2 680,44
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>5 001 002,68</b>
Podatek dochodowy			x			1 970 673,90
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>3 030 328,78</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	202 466 852,14	51 373 347,82	142 266 037,75	91 959 865,60	488 066 103,31
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-		-		96 569 589,99
<b>Razem aktywa</b>	<b>202 466 852,14</b>	<b>51 373 347,82</b>	<b>142 266 037,75</b>	<b>91 959 865,60</b>	<b>584 635 693,30</b>
Kapitał własny	-				187 799 582,17
Zobowiązania	204 739 757,51	13 967 715,36	63 695 503,28	59 905 577,13	342 308 553,28
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	54 527 557,85
<b>Razem pasywa</b>	<b>204 739 757,51</b>	<b>13 967 715,36</b>	<b>63 695 503,28</b>	<b>59 905 577,13</b>	<b>584 635 693,30</b>
Amortyzacja	319 512,12	746 227,41	36 598,44	581 496,29	1 683 834,26

## INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe*	
	okres zakończony	okres zakończony	stan na dzień	stan na dzień
	31-03-2015	31-03-2014	31-03-2015	31-12-2014
<b>KRAJ</b>	174 967 751,62	134 139 794,29	41 315 188,51	41 001 455,05
<b>EKSPORT, w tym:</b>	73 707 688,35	67 203 041,36	31 645 016,99	32 433 591,31
Norwegia	28 143 433,72	23 869 692,44	30 451 685,01	31 173 002,23
WNP (Rosja, Białoruś)	37 224 148,01	42 434 100,86	806 619,89	900 289,55
Niemcy	8 340 106,62	899 248,06	386 712,09	360 299,53
<b>Razem</b>	248 675 439,97	201 342 835,65	72 960 205,50	73 435 046,36

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

W I kwartale 2015r. w budowlanym segmencie operacyjnym przychody uzyskane od dwóch klientów indywidualnych przekroczyły 10% łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tymi klientami wyniosła:

Klient	Przychód od jednego klienta przekraczający 10% przychodów Grupy ogółem
1	32 304 947,08
2	30 655 407,66
<b>Razem</b>	<b>62 960 354,74</b>

W I kwartale 2014r. w budowlanym segmencie operacyjnym przychody uzyskane od jednego klienta indywidualnego przekroczyły 10% łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tym klientem wynosi: 23 432 687,75zł

### 3.2.2 Zysk (strata) na jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 01.01.2015 - 31.03.2015:

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.03.2015	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2015-31.03.2015	35 070 634,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	-
Cena za akcje w programie motywacyjnym	-
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	-
Średnia cena akcji notowana w okresie 01.01.2015-31.03.2015	9,20
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	-
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 01.01.2014 - 31.03.2014:

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.03.2014	34 420 164,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2014-31.03.2014	34 420 164,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	650 470,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	2,70
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	1 756 269,00
Średnia cena akcji notowana w okresie 01.01.2014-31.03.2014	8,17
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	214 965,61
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	435 504,39
Ilość akcji ogółem	34 855 668,39

### 3.2.3 Program motywacyjny

Zarejestrowanie w dniu 07.04.2014 roku przez Sąd rejestrowy podwyższenia kapitału UNIBEP S.A. do wysokości 3.507 063.40 zł. zakończyło realizację przez Spółkę warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w związku z emisją warrantów subskrypcyjnych i programem opcji menadżerskich dla kluczowej kadry Grupy. W okresie od 01.01.2015 do 31.03.2015 roku nie było działań w związku z Programem Motywacyjnym.

### 3.2.4 Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie 01.01.2015-31.03.2015r w Grupie UNIBEP nie było transakcji połączenia jednostek gospodarczych.

### 3.2.5 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności obejmują spółki wspólnie kontrolowane oraz podmioty stowarzyszone

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	31-03-2015	31-03-2014
<b>Stan na dzień nabycia</b>	<b>2 325 000,00*</b>	<b>2 325 000,00</b>
Udział w zyskach/(stratach) bieżących	- 3 035,26	- 2 680,44
Zmiana metody konsolidacji	4 334,67	4 334,67
Udział w zyskach/(stratach) – lata ubiegłe	- 430 716,76	- 34 603,60
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 895 582,65</b>	<b>2 292 050,63</b>

\*uwzględnia skutki utraty współkontroli

Wykaz podmiotów stowarzyszonych i wspólnie kontrolowanych na dzień 31 marca 2015r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		31-03-2015	31-03-2014
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	48,81%*	42,51%*
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	48,82%	42,52%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	50%	50%

\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

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

Aktywa		Zobowiązania i rezerwy	
31-03-2015	31-12-2014	31-03-2015	31-12-2014
43 257 752,57	32 840 966,49	41 723 087,81	31 166 880,88
Przychody ogółem		Zysk / (strata) netto	
31-03-2015	31-03-2014	31-03-2015	31-03-2014
-	1,88	-6 207,61	-6 305,34

Na 31-03-2015 r. spółki stowarzyszona i wspólnie kontrolowane nie wykazały zobowiązań i należności warunkowych

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

	31-03-2015	31-03-2014
Udział w zyskach jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-
Udział w stratach jednostek wycenianych metodą praw własności	3 035,26	2 680,44
<b>Ogółem</b>	<b>- 3 035,26</b>	<b>-2 680,44</b>

W związku z umową inwestycyjną na wspólne przedsięwzięcie w zakresie zrealizowania kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą w dzielnicy Ursus i decyzją z dnia 17 lutego Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zatwierdzającą dokonanie koncentracji polegającej na utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy Smart City Sp. z o.o. w organizacji S.K., UNIDEVELOPMENT S.A. w dniu 9 marca przystąpiła do tej Spółki w charakterze komandytariusza wniosła wkład gotówkowy w kwocie 500 000,00 zł. W dniu 8 kwietnia 2015r. wniosła kolejną część wkładu w kwocie 380 000,00 zł. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie nastąpiła rejestracja UNIDEVELOPMENT S.A. jako komandytariusza tej Spółki.

### 3.2.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi (spółki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31-03-2015	31-12-2014	31-03-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący, jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	21 515 137,54	14 643 149,76	21 394 042,80	14 543 956,44
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>21 515 137,54</b>	<b>14 643 149,76</b>	<b>21 394 042,80</b>	<b>14 543 956,44</b>
WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	31-03-2015	31-12-2014	31-03-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący, jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	289 906 754,44	288 493 523,18	139 644 174,81	127 664 027,29
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>289 906 754,44</b>	<b>288 493 523,18</b>	<b>139 644 174,81</b>	<b>127 664 027,29</b>
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone, weksle		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	31-03-2015	31-12-2014	31-03-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący, jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	123 224 808,93	111 488 690,53	16 318 363,28	16 074 334,18
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>123 224 808,93</b>	<b>111 488 690,53</b>	<b>16 318 363,28</b>	<b>16 074 334,18</b>
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-03-2015	31-03-2014	31-03-2015	31-03-2014
Podmiot dominujący, jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	16 709 885,81	24 687 783,81	14 223 654,83	24 970 702,14
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>16 709 885,81</b>	<b>24 687 783,81</b>	<b>14 223 654,83</b>	<b>24 970 702,14</b>
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	31-03-2015	31-03-2014	31-03-2015	31-03-2014
Podmiot dominujący, jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	3 026,61	-4 287,19	-25 603,21	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>3 026,61</b>	<b>-4 287,19</b>	<b>-25 603,21</b>	<b>-</b>
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-03-2015	31-03-2014	31-03-2015	31-03-2014
Podmiot dominujący, jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	3 339 396,15	2 210 118,95	2 520 515,68	1 209 158,65
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>3 339 396,15</b>	<b>2 210 118,95</b>	<b>2 520 515,68</b>	<b>1 209 158,65</b>

### 3.2.7 Należności i zobowiązania warunkowe, sprawy sporne

	31-03-2015	31-12-2014
<b>NALEŻNOŚCI WARUNKOWE</b>	<b>67 888 333,69</b>	<b>74 414 502,44</b>
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>67 888 333,69</b>	<b>74 414 502,44</b>
- otrzymane gwarancje*	67 764 333,69	74 290 502,44
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	124 000,00	124 000,00
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>225 894 145,30</b>	<b>249 143 207,62</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>41 200 887,13</b>	<b>61 311 653,93</b>
- udzielone poręczenia	38 200 887,13	56 311 653,93
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	3 000 000,00	3 000 000,00
- udzielone gwarancje	-	2 000 000,00
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>184 693 258,17</b>	<b>187 831 553,69</b>
- sprawy sporne	28 572 707,01	28 360 307,61
- udzielone gwarancje*	152 459 743,68	155 810 438,60
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	2 246 932,00	2 246 932,00
- udzielone poręczenia	1 413 875,48	1 413 875,48

\*bez gwarancji zwrotu zaliczki

Gwarancje udzielone w I kwartale 2015 r. – 56.896.956,20, gwarancje otrzymane – 26.991.444,32.

### Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UNIBEP za 2014 rok nastąpiły następujące zmiany:

— Elżbieta Zwolińska Hurtownia „Andrzej” - Sprawa dotyczy kradzieży wyposażenia dla hotelu Victoria w Mińsku. Sąd I instancji zasądził od Unibep S.A. zapłatę całości kwoty czyli 129 tys. EUR. UNIBEP SA złożył apelację. Termin rozprawy apelacyjnej został wyznaczony na 15 maja 2015 r. Jednocześnie UNIBEP S.A. planuje dochodzić naprawienia szkody w powyższym zakresie od firmy odpowiedzialnej za transport.

— EG BYGG AS (aktualna nazwa spółki- Eiendomsgruppen Midt-Norge AS) – W październiku 2013 UNIBEP S.A. skierował do sądu wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego dotyczącego zapłaty kwoty należnej spółce na mocy ugody sądowej (opisanej w sprawozdaniu finansowym za 2012r.). W dniu 14 sierpnia 2014 r. Sąd odwoławczy wydał decyzję, w której uznał, że UNIBEP S.A. jest uprawniona do żądania zapłaty. W związku z tym w dniu 10.10.2014 inwestor dokonał wpłaty w kwocie 1.500 tys. NOK. Kwota 165 tys. NOK została zatrzymana (i jednocześnie potrącona z roszczeniem E.G.) na poczet usunięcia usterek związanych z wymianą parkietu w jednym z mieszkań i pracami na placu przy budynku.

W dniu 6 maja 2014 wpłynął pozew od Inwestora na kwotę 5.545 tys. NOK dotyczący zastępczego usuwania usterek. W dniu 10 października 2014 r. Inwestor rozszerzył powództwo do kwoty 10.818 tys. NOK netto. Spółka szacowała, że pozew jest niezasadny. Oceniono, że roszczenie inwestora jest zasadne w kwocie ok. 1.000 tys. NOK. W dniach 11-13 maja odbyła się rozprawa sądowa przed sądem w Trondheim. W dniu 13 maja została zawarta ugoda sądowa na podstawie której Unibep S.A. ma zapłacić Wspólnocie Mieszkaniowej 1.100 tys. NOK. W związku z powyższym wszelkie roszczenia między Unibep S.A. a EG BYGG AS uznaje się za zakończone. Zasądzona kwota znajduje pokrycie w utworzonych w poprzednich okresach rezerwach na zobowiązania.

— żądania kilku podwykonawców norweskich – łączna kwota żądań to 1.253 tys. NOK. Żądania te UNIBEP S.A. uznaje za niezasadne z powodu przedawnienia lub rozliczenia ryczałtowej formy wynagrodzenia. W dużej mierze UNIBEP S.A. posiada korzystne opinie norweskich radców prawnych.

— Postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym - w sporze z Miastem Stołecznym Warszawa spółka Wola House Sp. z o.o. kwestionuje zasadność podwyższenia opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów z kwoty 130,3 tys. zł do 260,6 tys. zł w 2014r., do 332,4 tys. zł w 2015 r. i do 404,1 od 2016 r. Wola House w odwołaniu przedłożyła wycenę tej nieruchomości, która znacznie odbiega od wyceny na podstawie której Miasto Stołeczne Warszawa podwyższyło opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów. 25 listopada 2014 r. odbyła się rozprawa. Spółka oczekuje na decyzję. Na dzień 31-03-2015 kwota sporu to 332,36 tys. zł.

— Postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie – postępowanie toczy się z odwołania stowarzyszenia „Liga Ochrony Fauny i Flory RP” od decyzji dotyczącej skablowania linii napowietrznej przy ul. Kapelańów AK. Zarząd Dzielnicy Praga Południe wydał w dniu 15 grudnia 2014 r. decyzję dotyczącą skablowania linii napowietrznej 110 kV przy ul. Kapelańów AK, od której odwołanie wniosło stowarzyszenie: „Liga Ochrony Fauny i Flory RP”. W dniu 21.04.2015 Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania.

— Postępowanie administracyjne przy udziale spółki Unidevelopment S.A. prowadzone przed Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Targówek. Postępowanie dotyczy nałożenia na spółkę Unidevelopment S.A. administracyjnej kary pieniężnej w wysokości 276 497,43 zł za usunięcie bez wymaganego zezwolenia drzew z terenu nieruchomości położonej przy ul. Goworowskiej 17 w Warszawie. Obecnie prowadzone jest postępowanie dowodowe przed organem I instancji w celu dokładnego zbadania i wyjaśnienia sprawy. W odpowiedzi na wezwania do Urzędu wysłane zostały niezbędne wyjaśnienia. Na chwilę obecną nie ma jeszcze żadnego rozstrzygnięcia w sprawie.

W zakresie pozostałych spraw spornych, sądowych lub czynności wyjaśniających nie nastąpiły istotne zmiany a działania organów publicznych (w tym na rynkach zagranicznych) na bazie posiadanych informacji nie skutkują wprost skierowaniem spraw na drogę sądową.

Suma pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 31.03.2015 r. na kwotę 825 tys. zł.

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

## 3.2.8 Instrumenty finansowe

## Wartość bilansowa

Klasy instrumentów finansowych	Stan na dzień 31-03-2015r.					Ogółem
	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2 677 077,53	-	-	-	-	2 677 077,53
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	46 028 736,70	-	-62 949 836,76	-16 921 100,06
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	169 807 709,15	-	-	169 807 709,15
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	-	88 587 950,46	-	-	88 587 950,46
Pożyczki udzielone	-	-	23 776 791,21	-	-	23 776 791,21
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-300 735,86	-	-300 735,86
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	4 249 050,00	-	-	-	4 249 050,00
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-59 505 810,16	-59 505 810,16
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-	-18 003 524,93	-18 003 524,93
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-230 920 690,12	-230 920 690,12
	<b>2 677 077,53</b>	<b>4 249 050,00</b>	<b>328 201 187,52</b>	<b>-300 735,86</b>	<b>-371 379 861,97</b>	<b>-36 553 282,78</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Klasy instrumentów finansowych	Stan na dzień 31-12-2014r.					Ogółem
	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2 651 187,52	-	-	-	-	2 651 187,52
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	44 210 017,20	-	-60 185 501,48	-15 975 484,28
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	137 026 003,98	-	-	137 026 003,98
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	-	61 327 899,47	-	-	61 327 899,47
Pożyczki udzielone	-	-	20 296 325,17	-	-	20 296 325,17
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-294 822,30	-	-294 822,30
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	719 520,00	-	-	-	719 520,00
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-65 501 795,39	-65 501 795,39
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-	-15 747 196,06	-15 747 196,06
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-212 229 355,33	-212 229 355,33
	<b>2 651 187,52</b>	<b>719 520,00</b>	<b>262 860 245,82</b>	<b>-294 822,30</b>	<b>-353 663 848,26</b>	<b>-87 727 717,22</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

### Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

	31-03-2015			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej</b>				
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	5 059 209,36	-	5 059 209,36
<b>Razem</b>	-	5 059 209,36	-	5 059 209,36

	31-12-2014			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej</b>				
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	2 000 686,08	-	2 000 686,08
<b>Razem</b>	-	2 000 686,08	-	2 000 686,08

	31-03-2015			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat</b>				
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	300 735,86	-	300 735,86
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
<b>Razem</b>	-	300 735,86	-	300 735,86

	31-12-2014			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat</b>				
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	294 822,30	-	294 822,30
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
<b>Razem</b>	-	294 822,30	-	294 822,30

Wartość bilansowa pozostałych instrumentów i zobowiązań finansowych jest zasadniczo zbliżona do wartości godziwej.

### Pochodne instrumenty finansowe

Walutowe kontrakty terminowe	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-03-2015	31-12-2014	31-03-2015	31-12-2014
- wyceniane przez wynik finansowy				
Forward	-	-	-	-
Opcja	-	-	-	-
IRS	-	-	300 735,86	294 822,30
<b>RAZEM:</b>	-	-	300 735,86	294 822,30

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-03-2015	31-12-2014	31-03-2015	31-12-2014
- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń				
Forward	5 059 209,36	2 000 686,08	-	-
<b>RAZEM:</b>	5 059 209,36	2 000 686,08	-	-

Struktura wiekowa	31-03-2015		31-12-2014	
-poniżej 1 roku	5 059 209,36		2 000 686,08	
-od 1 do 3 lat	-		-	
-od 3 do 5 lat	-		-	
<b>Razem:</b>	5 059 209,36		2 000 686,08	



**Zobowiązania finansowe z tytułu transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej**

<b>Struktura wiekowa</b>	<b>31-03-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
-poniżej 1 roku	-	-
-od 1 do 3 lat	300 735,86	294 822,30
-od 3 do 5 lat	-	-
<b>Razem:</b>	<b>300 735,86</b>	<b>294 822,30</b>

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

**1. Uzyskanie Atestacji do funkcjonowania na rynku białoruskim**

W dniu 8 kwietnia 2015r. UNIBEP S.A. otrzymał (z datą rejestracji 30 marca 2015) dwie Atestacje najwyższej I kategorii na sprawowanie funkcji Generalnego Wykonawcy jak i na prawo bezpośredniego Wykonawstwa robót budowlanych na Białorusi. Uzyskanie Atestacji jest warunkiem do funkcjonowania na rynku białoruskim. Z pośród firm polskich UNIBEP jest jedyną firmą widniejącą w spisie i jedną z nielicznych zagranicznych, które przeszły i uzyskały Atestację.

Każda firma chcąca działać na rynku białoruskim po marcu 2014 musiała poddać się atestacji i udowodnić organom Ministerstwa Budownictwa i Architektury Białorusi, że posiada odpowiednio przygotowaną kadrę, doświadczenie, majątek, aby uczestniczyć na jakimkolwiek szczeblu procesu budowlanego na Białorusi.

**2. Podpisanie umowy na realizację centrum handlowego w Grodnie w Republice Białoruś.**

W dniu 14 kwietnia 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa centrum handlowego z parkingami i budynkiem biurowym w mieście Grodno w Republice Białoruś.

Zamawiającym jest Triniti Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Grodnie (Republika Białoruś).

Termin realizacji inwestycji: 16 miesięcy począwszy od dnia wejścia w życie umowy kredytowej. Wynagrodzenie generalnego wykonawcy za całość inwestycji wynosi 65.937 tys. EUR netto – wg. kursu NBP z dnia 14.04.2015r. wartość umowy wynosi 264.328 tys. zł netto. (RB 16/2015)

**3. Podpisanie umowy na realizację kolejnego budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie.**

W dniu 16 kwietnia 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze przy ul. Jana Kazimierza na terenie Dzielnicy Wola w Warszawie.

Zamawiającym jest Dantex - Waryński II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (spółka celowa utworzona przez grupy kapitałowe Dantex i Waryński).

Terminy realizacji inwestycji: IIQ 2015 – IIIQ 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 23.500 tys. zł netto. (RB 18/2015)

Zarząd UNIBEP S.A.

*Leszek Marek Gołąbiecki*

*Sławomir Kiszycki*

*Marcin Piotr Drobek*

*Jan Piotrowski*

*Prezes Zarządu*

*Wiceprezes Zarządu*

*Członek Zarządu*

*Członek Zarządu*



**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](mailto:biuro@unibep.pl)

**[www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)**

