



**SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2015 ROKU**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi  
Standardami Sprawozdawczości Finansowej

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	NOTA	2015-12-31	2014-12-31
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Środki trwałe	6.1	63 262 661,58	64 240 149,88
Wartości niematerialne	6.2	7 779 938,48	6 651 013,54
Środki trwałe w budowie	6.1	-	195 662,40
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6.3	7 986,00	7 986,00
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych długoterminowe	6.4	97 365 144,26	87 814 994,26
Inne długoterminowe aktywa finansowe	6.5	2 076 087,87	2 075 503,79
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	38 038 826,60	27 110 811,87
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.18	33 932 742,00	30 258 489,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	6.7	1 571 367,32	1 767 365,85
Pożyczki udzielone	6.13	37 788 443,82	8 797 247,32
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.12	1 934 289,31	1 294 497,86
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>283 757 487,24</b>	<b>230 213 721,77</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6.10	15 715 334,46	25 441 459,81
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.8	173 216 097,45	150 357 917,58
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	20 489 129,47	20 212 763,66
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	6.19	44 529 513,32	61 671 690,04
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		13 398,95	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej – krótkookresowe	6.6	-	2 000 686,08
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.11	111 410 576,73	111 575 265,20
Pożyczki udzielone	6.13	17 591 782,83	5 420 475,90
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.12	8 270 716,13	6 517 092,81
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>391 236 549,34</b>	<b>383 197 351,08</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>		-	-
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>674 994 036,58</b>	<b>613 411 072,85</b>

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylńska  
Główna Księgowa

Leszek Marek Gołąbcki  
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki  
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek  
Członek Zarządu

Jan Piotrowski  
Członek Zarządu

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	NOTA	2015-12-31	2014-12-31
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	6.14	3 507 063,40	3 507 063,40
Pozostałe kapitały		186 885 572,54	181 134 340,46
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej		62 153 761,02	62 153 761,02
Zyski (straty) zatrzymane		16 452 160,92	13 321 685,20
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>206 844 796,86</b>	<b>197 963 089,06</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.15	36 371 607,09	17 473 316,62
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.16	1 142 685,00	949 720,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6.18	13 072 830,00	16 208 392,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	37 827 419,11	26 414 021,14
Przychody przyszłych okresów	6.21	471 337,90	727 616,94
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>88 885 879,10</b>	<b>61 773 066,70</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.17	206 658 674,83	206 341 083,06
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	33 098 898,06	27 156 662,31
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	6.19	23 403 267,30	18 115 945,31
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.15	19 397 404,01	24 854 390,81
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		7 515 125,49	9 512 718,16
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.16	88 997 937,02	67 493 256,55
Przychody przyszłych okresów	6.21	192 053,91	200 860,89
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>379 263 360,62</b>	<b>353 674 917,09</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>674 994 036,58</b>	<b>613 411 072,85</b>
Wartość księgowa		206 844 796,86	197 963 089,06
Liczba akcji		35 070 634	35 070 634
Wartość księgowa na akcję (w zł)		5,90	5,64

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylńska  
Główna Księgowa

Leszek Marek Gołąbicki  
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki  
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek  
Członek Zarządu

Jan Piotrowski  
Członek Zarządu

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
		2015-12-31	2014-12-31
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6.23	1 167 084 372,41	1 041 710 308,79
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6.23	2 427 119,78	3 640 543,83
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>		<b>1 169 511 492,19</b>	<b>1 045 350 852,62</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6.24	1 118 629 164,40	989 531 168,80
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		2 245 352,85	3 760 140,90
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>48 636 974,94</b>	<b>52 059 542,92</b>
Koszty sprzedaży		1 873 461,54	3 360 416,79
Koszty zarządu		27 373 022,76	25 315 273,15
Pozostałe przychody operacyjne	6.25	7 184 078,83	4 924 908,37
Pozostałe koszty operacyjne	6.25	10 014 904,92	11 762 227,48
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>16 559 664,55</b>	<b>16 546 533,87</b>
Przychody finansowe	6.26	11 406 050,06	8 355 310,65
Koszty finansowe	6.26	4 087 444,59	5 895 708,00
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>23 878 270,02</b>	<b>19 006 136,52</b>
Podatek dochodowy	6.18	7 426 109,10	5 684 451,32
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>16 452 160,92</b>	<b>13 321 685,20</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>16 452 160,92</b>	<b>13 321 685,20</b>

	2015-12-31	2014-12-31
<b>B. POZOSTAŁE DOCHODY</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>16 452 160,92</b>	<b>13 321 685,20</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</b>		
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych przepływy środków pieniężnych	-2 811 610,02	-1 333 980,07
<b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</b>		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-40 066,00	- 197 948,00
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	541 818,00	291 066,00
<b>Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu</b>	<b>- 2 309 858,02</b>	<b>- 1 240 862,07</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>14 142 302,90</b>	<b>12 080 823,13</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	16 452 160,92	13 321 685,20
akcjonariuszom jednostki dominującej	16 452 160,92	13 321 685,20
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	16 452 160,92	13 321 685,20
akcjonariuszom jednostki dominującej	16 452 160,92	13 321 685,20
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,47	0,38
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,47	0,38
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	14 142 302,90	12 080 823,13
akcjonariuszom jednostki dominującej	14 142 302,90	12 080 823,13
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,40	0,35
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,40	0,35

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Kryszyna Kobylńska  
Główna Księgowa

Leszek Marek Gołębicki  
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki  
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek  
Członek Zarządu

Jan Piotrowski  
Członek Zarządu

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w złotych)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
		Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
<b>01 STYCZNIA 2015 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>29 205 430,00</b>	<b>89 775 149,44</b>	<b>62 153 761,02</b>	-	<b>13 321 685,20</b>	<b>197 963 089,06</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	13 321 685,20	- 13 321 685,20	-
- podział wyniku zgodnie z uchwałą	-	-	8 061 090,10	-	- 8 061 090,10	-	-
- podział wyniku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	- 5 260 595,10	-	- 5 260 595,10
- suma dochodów całkowitych	-	- 2 309 858,02	-	-	-	16 452 160,92	<b>14 142 302,90</b>
<b>31 grudnia 2015 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>26 895 571,98</b>	<b>97 836 239,54</b>	<b>62 153 761,02</b>	-	<b>16 452 160,92</b>	<b>206 844 796,86</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
		Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwow - opcje menedżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Zysk (strat) bieżący netto
<b>01 STYCZNIA 2014r.</b>	<b>3 442 016,40</b>	<b>30 446 292,07</b>	<b>1 170 846,00</b>	<b>86 626 576,56</b>	<b>60 462 539,02</b>	-	<b>6 186 202,96</b>	<b>188 334 473,01</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	6 186 202,96	- 6 186 202,96	-
- podział wyniku zgodnie z uchwałą	-	-	-	1 977 726,88	-	- 1 977 726,88	-	-
- podział wyniku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	- 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	-	-	<b>1 756 269,00</b>
- suma dochodów całkowitych	-	- 1 240 862,07	-	-	-	-	13 321 685,20	<b>12 080 823,13</b>
<b>31 grudnia 2014 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>29 205 430,00</b>	-	<b>89 775 149,44</b>	<b>62 153 761,02</b>	-	<b>13 321 685,20</b>	<b>197 963 089,06</b>

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krysztyna Kobylńska  
Główna Księgowa

Leszek Marek Gołąbicki  
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki  
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek  
Członek Zarządu

Jan Piotrowski  
Członek Zarządu

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (w złotych)

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	23 878 270,02	19 006 136,52
II. Korekty razem	17 128 285,59	32 266 726,97
1. Amortyzacja	7 309 894,66	6 794 480,93
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	251 503,04	95 533,75
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	584 942,19	894 800,66
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-10 254 307,46	-2 941 000,61
5. Zmiana stanu rezerw	21 155 827,47	27 239 085,46
6. Zmiana stanu zapasów	9 726 125,35	4 593 695,55
7. Zmiana stanu należności	-17 537 345,95	-48 114 136,54
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek, kredytów i innych finansowych	22 960 547,48	52 868 261,17
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 555 017,39	-2 550 055,35
10. Inne korekty	638 554,59	47 263,96
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-15 152 438,39	-6 661 202,01
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>41 006 555,61</b>	<b>51 272 863,49</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-2 554 861,38	-3 145 802,50
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	2 878 698,22	474 283,96
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych ( w tym dopłaty do kapitału)	-9 438 652,00	-3 500 039,10
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 030 844,68	1 565 543,11
Pożyczki spłacone/udzielone	-39 884 898,25	3 179 990,47
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	7 569 964,22	1 634 890,52
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-39 398 904,51</b>	<b>208 866,46</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	30 000 000,00	2 080 000,00
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-20 381 022,95	-6 858 378,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 563 724,43	-1 871 765,79
Zapłacone odsetki	-3 066 814,74	-2 407 834,82
Wypłacone dywidendy	-5 260 595,10	-4 208 476,08
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-1 272 157,22</b>	<b>-13 266 454,69</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>335 493,88</b>	<b>38 215 275,26</b>
w tym:		
- różnice kursowe	-124 012,88	-284 730,53
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>111 859 995,73</b>	<b>73 644 720,47</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>112 195 489,61</b>	<b>111 859 995,73</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	1 201 437,17	-

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylńska  
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołąbicki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek  
Członek ZarząduJan Piotrowski  
Członek Zarządu

# 1. Informacje ogólne

## 1.1. Informacje o Spółce i jej działalności

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

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

1 września 2009 roku UNIBEP S.A. połączyła się z UNIHOUSE Sp. z o.o., nad którą sprawowała kontrolę od 2004 roku oraz z MAKBUD Sp. z o.o., w której nabyła 100% udziałów w lutym 2009 roku. Połączenie zostało dokonane w trybie art. 492 par.1 pkt. 1 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie całego majątku Spółek: UNIHOUSE i MAKBUD na Spółkę UNIBEP S.A.. Z uwagi na to, że UNIBEP S.A. posiadała 100% udziałów w Spółkach przejmowanych połączenie zostało przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego, w trybie wynikającym z postanowień art. 515 oraz 516 par. 6 KSH. Przejęte Spółki w strukturze organizacyjnej UNIBEP S.A. stanowią jej oddziały. W dniu 01.09.2011 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie Sygn. Akt BI.XII Nr-Rej. KRS 008016/11/299 o połączeniu spółki Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmowana) ze spółką UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmująca). Organizacyjnie Spółka przejmowana została włączona do oddziału drogowego pod nazwą: Makbud Oddział UNIBEP S.A. w Łomży (obecnie Oddział Drogowy UNIBEP Spółki Akcyjnej w Łomży). Bardziej szczegółowa informacja o w/w połączeniach była umieszczana we wcześniej publikowanych rocznych sprawozdaniach Spółki.

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

### Okres prezentacji sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.

## 1.2. Założenie kontynuacji działalności

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez UNIBEP S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIBEP S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

### 1.3. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE”.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2015 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2014, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2015 roku:

- a) Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF
  - MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć – zmiana polega na wyjaśnieniu, że MSSF 3 nie ma zastosowania do ujęcia utworzenia wspólnych porozumień wg MSSF 11. Wyjaśniono także, że to wyłączenie z zakresu stosowania standardu dotyczy wyłącznie sprawozdań finansowych samego wspólnego porozumienia.
  - MSSF 13 Wycena w wartości godziwej – wyjaśnienie, że „wyłączenie portfelowo” zawarte w MSSF 13, które pozwala jednostkom określać wartość godziwą grupy aktywów i zobowiązań finansowych w kwocie netto, dotyczy wszystkich umów (w tym niefinansowych) wchodzących w zakres MSR 39 lub MSSF 9
  - MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne- wyjaśnienie, że MSR 40 i MSSF 3 nie wykluczają się wzajemnie. Wytyczne zawarte w MSR 40 pomagają jednostkom sporządzającym sprawozdanie finansowe odróżnić nieruchomość inwestycyjną od nieruchomości zajmowanych przez właściciela. Jednostki sporządzające sprawozdanie finansowe powinny także korzystać z wytycznych podanych w MSSF 3 w celu ustalenia, czy nabycie nieruchomości inwestycyjnej stanowi połączenie przedsięwzięć.
- b) Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF
  - MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - wyjaśnienie definicji „warunku nabycia uprawnień” oraz osobno definiuje „warunek związany z wynikami” i „warunek związany ze świadczeniem usługi”
  - MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć – w zmianie wyjaśniono, że zobowiązanie do dokonania zapłaty warunkowej, które spełnia definicję instrumentu finansowego, klasyfikowane jest jako zobowiązanie finansowe lub kapitał własny na podstawie definicji zawartych w MSR 32 Instrumenty finansowe – prezentacja. Wyjaśniono także, że każda zapłata warunkowa, która kwalifikowana jest jako kapitał własny, zarówno finansowa, jak i niefinansowa, jest wyceniana w wartości godziwej na każdy dzień sprawozdawczy, a zmiany wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym. W związku z tą zmianą zmienione zostały także MSSF 9, MSR 37 i MSR 39.
  - MSSF 8 Segmenty operacyjne – został wprowadzony wymóg, że osąd dokonany przez kierownictwo przy agregowaniu segmentów operacyjnych musi zostać ujawniony. W takim ujawnieniu należy zaprezentować opis segmentów, które zostały połączone, wskaźniki ekonomiczne na podstawie których ustalono, że połączone segmenty mają podobne cechy ekonomiczne. Poza tym wprowadzony został wymóg, w przypadku wykazywania aktywów segmentu, zaprezentowania uzgodnienia sumy aktywów segmentu z aktywami jednostki w bilansie.
  - MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne – zmiana w obu standardach wyjaśnia sposób ujmowania wartości bilansowej brutto i umorzenia, gdy jednostka stosuje model wartości przeszacowanej. W przypadku przeszacowania podział między wartością bilansową brutto a umorzeniem ujmowany jest w jeden z poniżej podanych sposobów:
    - o wartość bilansowa brutto jest przeszacowywana w sposób spójny z przeszacowaniem wartości bilansowej, a umorzenie jest korygowane tak, aby było równe różnicy między wartością bilansową brutto a wartością bilansową uwzględniającą umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości, albo
    - o umorzenie jest odliczane od wartości bilansowej brutto składników aktywów.



- MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych – wprowadzono wymóg ujawnienia informacji na temat podmiotu, który świadczy na rzecz jednostki sprawozdawczej lub jej podmiotu dominującego usługi kluczowego personelu kierowniczego („podmiotu zarządzającego”). Jednostka sprawozdawcza nie jest zobowiązana do ujawniania wynagrodzeń wypłaconych przez podmiot zarządzający pracownikom lub dyrektorom tego podmiotu, ale jest zobowiązana do ujawniania kwot wypłaconych przez jednostkę sprawozdawczą podmiotowi zarządzającemu za wyświadczone usługi.
- c) Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: składki pracownicze”,  
Składki wpłacone przez pracowników lub strony trzecie, powiązane wyłącznie z pracą świadczoną przez pracowników w tym samym okresie, w którym zostały wpłacone, traktować jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia i rozliczać przez ten sam okres.  
Pozostałe składki pracownicze byłyby przypisywane do okresu zatrudnienia w ten sam sposób, w jaki rozlicza się świadczenia brutto objęte programem.

W 2015 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2015r.

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

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku:

- a) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 41 Rolnictwo : *Rośliny produkcyjne* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016  
Zmiana wnosi, aby rośliny produkcyjne, obecnie w zakresie standardu MSR 41 Rolnictwo, ujmowane były w oparciu o zapisy MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, tj. przy zastosowaniu modelu ceny nabycia (kosztu wytworzenia) bądź modelu opartego na wartości przeszacowanej. Zgodnie z MSR 41 wszelkie aktywa biologiczne wykorzystywane w działalności rolniczej wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o szacunkowe koszty związane ze sprzedażą.
- b) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: *Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych)* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016  
W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacja powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.  
W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykaże, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.
- c) Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: *Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016  
Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3.

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

- d) Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych : *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,

Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

- e) Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe : *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych.

- f) Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

- MSSF 5 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana – zmiany w metodach zbycia,  
Wprowadzenie specjalnych wytycznych dotyczących przypadku reklasyfikacji składnika aktywów (lub grupy aktywów przeznaczonych do zbycia) z przeznaczonych do sprzedaży na przeznaczone do dystrybucji (lub odwrotnie), lub w przypadku zaniechania ich klasyfikacji jako przeznaczonych do dystrybucji. Tego typu reklasyfikacja nie będzie stanowiła zmiany planu sprzedaży lub dystrybucji, wobec czego dotychczasowe wymogi dotyczące klasyfikacji, prezentacji i wyceny nie ulegną zmianie. Aktywa, które przestały spełniać kryterium przeznaczonych do dystrybucji (i nie spełniają kryteriów przeznaczonych do sprzedaży) należy traktować tak samo, jak aktywa, które przestały kwalifikować się jako przeznaczone do sprzedaży. Proponuje się, by poprawki miały zastosowanie prospektywne.
- MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia – obsługa kontraktów; zastosowanie zmian do MSSF 7 przy kompensacie danych ujawnianych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych,  
Dodanie wytycznych precyzujących, czy dany kontrakt usługowy stanowi kontynuację zaangażowania w przekazywany składnik aktywów dla celów ujawnienia informacji wymaganych w odniesieniu do przekazywanych składników aktywów. Paragraf 42C(c) MSSF 7 stanowi, że przekazanie umów zgodnie z kontraktem usługowym nie oznacza samo w sobie ciągłości zaangażowania związanej z obowiązkiem ujawniania informacji o ich przekazaniu. W praktyce jednak większość kontraktów usługowych zawiera dodatkowe klauzule, skutkujące utrzymaniem ciągłości zaangażowania w dany składnik aktywów, np. jeżeli kwota i/lub termin wypłaty opłat za usługi zależy od kwoty i/lub terminu otrzymania wpływów pieniężnych. Proponowane poprawki przyczyniłyby się do wyjaśnienia tej kwestii.  
Proponowane poprawki do MSSF 7 eliminują wątpliwości dotyczące uwzględniania wymogów ujawniania kompensaty aktywów i zobowiązań finansowych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych. Proponuje się sprecyzowanie, że ujawnienia dotyczące kompensaty nie są wymagane w stosunku do wszystkich okresów śródrocznych.
- MSR 19 Świadczenia pracownicze – stopa dyskonta: emisje na rynkach regionalnych,  
Proponuje się wprowadzenie poprawek do MSR 19 w celu wyjaśnienia, że wysoko oceniane obligacje przedsiębiorstw wykorzystywane do szacowania stopy dyskonta świadczeń po okresie zatrudnienia powinny być emitowane w tej samej walucie, co te zobowiązania. Proponowane poprawki umożliwią ocenę wielkości rynku takich obligacji na poziomie waluty. Propozycje obowiązywałyby retrospektywnie.
- MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa – ujawnianie informacji „w innym miejscu śródrocznego raportu finansowego”.

Proponuje się wyjaśnienie, czy informacje wymagane w MSR 34 przedstawione są w ramach śródrocznego raportu finansowego, ale poza śródrocznym sprawozdaniem finansowym. Zgodnie z propozycją, informacje takie musiałyby być włączone do sprawozdania śródrocznego przez odniesienie do innej części raportu śródrocznego dostępnego dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe.

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

- a) MSSF 9 Instrumenty finansowe – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku  
Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:  
- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub  
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.  
Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.  
Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument kapitałowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.
- b) MSSF 14 Odroczone salda z regulowanej działalności – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku  
Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).  
MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.  
Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „salda pozycji odroczoneh”.  
Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczoneh” wykazywane w ramach aktywów są określane jako „salda debetowe pozycji odroczoneh”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „salda kredytowe pozycji odroczoneh”.  
W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczoneh” odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).
- c) MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami – – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku  
MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

- d) MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku  
MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.
- e) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach : *Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyjątku od konsolidacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,  
Zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji. Wprowadzają także wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych.
- f) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* – odroczenie stosowania na czas nieokreślony  
Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.
- g) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: *Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,  
Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.  
Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.
- h) Zmiany do MSR 17 Rachunek przepływów pieniężnych: *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,  
Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:
- (i) uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
  - (ii) ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Według szacunków Spółki, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki UNIBEP S.A. winno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz raportami rocznymi, zatwierdzonymi do publikacji przez Zarząd i opublikowanymi tego samego dnia, co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

---

## 1.4. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

## 2. Przyjęte zasady rachunkowości

### 2.1. Zasady rachunkowości

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi poniżej z uwzględnieniem obowiązujących zmian Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

#### RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

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

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

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

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

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową i dotychczasowe umorzenie oraz odpisy aktualizujące, w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania. Amortyzację rozpoczyna się, gdy dany składnik rzeczowych aktywów trwałych jest dostępny do użytkowania, tzn. od miesiąca dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Wartość końcową oraz okres użyteczności weryfikuje się, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego, korygując odpisy amortyzacyjne w następnych latach. Koszty bieżącego utrzymania środków trwałych i ich konserwacji wpływają na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione. Koszty istotnych remontów i napraw mogą być zaliczane do rzeczowego majątku trwałego i amortyzowane zgodnie z okresem ekonomicznego użytkowania.

Co do zasady przyjmuje się następujące okresy użytkowania rzeczowych aktywów trwałych:

- budynki i budowle 5-40 lat,
- urządzenia techniczne, maszyny 2-15 lat,
- środki transportu 3-8 lat,
- pozostałe środki trwałe 2-10 lat

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach w/w okresy mogą być wydłużone.

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

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

## **WARTOŚCI NIEMATERIALNE**

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

Wartości niematerialne posiadane przez Spółkę, z wyjątkiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, amortyzowane są liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania, tj. co do zasady 2-10 lat. W uzasadnionych przypadkach okres ten może być wydłużony.

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

## **PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW**

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

## **LEASING**

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

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

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

## **ZAPASY**

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

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży. Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne korekty ceny oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

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

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

## KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Grupie UNIBEP mogą być np. zapasy dotyczące działalności developerskiej, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne.

## ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

Środki pieniężne mogą podlegać odpisom aktualizującym uwzględniającym stopień prawdopodobieństwa dostępności wypłaty z rachunków bankowych.

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

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

## KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

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

## KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

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

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

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

## POŻYCZKI UDZIELONE

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

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



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

## **KWOTY NALEŻNE OD ODBIORCÓW I ODBIORCOM Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ**

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

## **KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE**

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

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

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

## **ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE**

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

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

## **NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA W WALUTACH OBCYCH**

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

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

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

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny bilansowej należności i zobowiązań w walutach obcych spółki Grupy zalicza odpowiednio do przychodów i kosztów finansowych a powstałe przy zapłacie należności i zobowiązań w

walutach obcych odpowiednio do przychodów i kosztów wytworzenia. Różnice kursowe prezentowane są w rachunku zysków i strat per saldo.

## **KAPITAŁY WŁASNE**

Kapitał własny prezentuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje, zgodnym ze statutem Spółki. Kapitał zakładowy wykazuje się w wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze Statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

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

W przypadku uruchomienia Programu Motywacyjnego w postaci opcji menadżerskich, tworzony jest kapitał rezerwowy dotyczący opcji menadżerskich w kwotach wynikających z wyceny Programu Motywacyjnego. Możliwe jest tworzenie innych kapitałów rezerwowych.

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

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

## **DOPLĄTY DO KAPITAŁU**

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

W przypadku otrzymania dopłaty tworzony jest kapitał rezerwowy z dopłat i w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jest prezentowany jako pozostałe kapitały.

Dopłaty do kapitału wyceniane są w wartości nominalnej dokonywanych dopłat.

## **POŻYCZKI I KREDYTY BANKOWE**

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

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

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

## **INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego,
- zobowiązania wekslowe,
- zobowiązania z tytułu obligacji,
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez dochody całkowite,
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, akcji,
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

## REZERWY

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

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

### REZERWY NA NAPRAWY GWARANCYJNE

Spółka jest zobowiązana do udzielenia gwarancji na swoje usługi budowlane.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne ujmowane są na dzień bilansowy w wysokości ustalonej na podstawie przeszłych doświadczeń w zakresie dokonanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady przyjmuje się, że rezerwę na naprawy tworzy się w wysokości 0,5% przychodów netto z danego kontraktu a przy kontraktach dotyczących budownictwa modułowego 2%. W indywidualnych przypadkach wartość ta może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu. Koszty przyszłych napraw gwarancyjnych naliczane są proporcjonalnie do przychodów kontraktu i obciążają jego koszty. Możliwe jest tworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne na projektach developerskich na podstawie decyzji Zarządu. W przypadku projektów developerskich rezerwy na naprawy gwarancyjne zwiększają wartość produkcji na zakończenie procesu inwestycyjnego lub proporcjonalnie w trakcie jego trwania.

### NIEZAFAKTUROWANE USŁUGI PODWYKONAWCÓW

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

### ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

Pozostałe rezerwy dotyczące świadczeń pracowniczych to:

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

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

Rezerwy na premie obejmują: premie menadżerskie dla kluczowego kierownictwa za wynik roczny oddziałów, premie dla Zarządu za wynik skonsolidowany, premie miesięczne, premie za zadania rzeczowe, nagrody roczne, premie obiektowe.

Rezerwy na premie obiektowe tworzy się po spełnieniu warunków dotyczących przyznania premii.

### ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

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

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

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

## **PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY**

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

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

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

## **CZYNNE I BIERNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW**

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

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

## **PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW**

Do przychodów przyszłych okresów Spółka klasyfikuje:

- zaliczki otrzymane w ramach działalności deweloperskiej,
- dotacje,
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- odsetki od należności wekslowych.

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

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

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

## KONTRAKTY BUDOWLANE

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

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

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

W przypadku gdy nie można wiarygodnie oszacować stopnia zaawansowania niezakończonych usług stosuje się metodę zerową, tj. przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne.

W przypadku gdy zafakturowane przychody są większe od poniesionych kosztów, odpowiednią część przychodów wykazuje się jako kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę. W przypadku gdy zafakturowane przychody są mniejsze od poniesionych kosztów, odpowiednią część przychodów wykazuje się jako kwoty należne od odbiorców tytułu umów o budowę.

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

## UMOWY O BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

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

## NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

## UKOŃCZONE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

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

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

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

## NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE

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

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

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

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

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

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

UNIBEP działa w obszarze następujących głównych segmentów operacyjnych:

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

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

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku operacyjnego. Przychody, koszty, aktywa i pasywa segmentu ustala się zanim w ramach procesu konsolidacji dojdzie do wyłączenia sald rozliczeń oraz transakcji prowadzonych między jednostkami gospodarczymi Spółki.

## PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

## INNE PRZYCHODY

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

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

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

## Szacunki Zarządu Spółki

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

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

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

## **AMORTYZACJA ŚRODKÓW TRWAŁYCH I WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH**

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

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

## **REZERWY NA NAPRAWY GWARANCYJNE, NIEZAFAKTUROWANE USŁUGI PODWYKONAWCÓW**

Zostały opisane powyżej, w akapicie Rezerwy.

## **POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH**

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

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

## **WARTOŚĆ FIRMY**

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

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

## **REZERWY NA SPRAWY SPORNE**

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



## **REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO**

Zostały opisane powyżej, w akapicie Odroczony podatek dochodowy.

## **PŁATNOŚĆ W FORMIE AKCJI**

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

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

## **Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości**

### **ROZPOZNAWANIE SPRZEDAŻY NA KONTRAKTACH BUDOWLANYCH**

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

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

### **ROZPOZNAWANIE SPRZEDAŻY W PRZYPADKU UMÓW O BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI**

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

## 3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	31-12-2015		31-12-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	283 757 487,24	66 586 292,91	230 213 721,77	54 011 618,56
Aktywa obrotowe	391 236 549,34	91 807 239,08	383 197 351,08	89 903 890,17
<b>Aktywa razem</b>	<b>674 994 036,58</b>	<b>158 393 531,99</b>	<b>613 411 072,85</b>	<b>143 915 508,73</b>
Kapitał własny	206 844 796,86	48 538 025,78	197 963 089,06	46 445 132,69
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	468 149 239,72	109 855 506,21	415 447 983,79	97 470 376,04
<b>Pasywa razem</b>	<b>674 994 036,58</b>	<b>158 393 531,99</b>	<b>613 411 072,85</b>	<b>143 915 508,73</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2015 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2615 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.

### 3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2015 do 31-12-2015		Za okres 01-01-2014 do 31-12-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 167 084 372,41	278 886 535,18	1 041 710 308,79	248 659 754,32
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 427 119,78	579 984,65	3 640 543,83	869 010,06
Koszty sprzedanych produktów i usług	1 118 629 164,40	267 307 676,45	989 531 168,80	236 204 418,11
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	2 245 352,85	536 549,62	3 760 140,90	897 558,28
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	48 636 974,94	11 622 293,76	52 059 542,92	12 426 787,99
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 559 664,55	3 957 098,20	16 546 533,87	3 949 713,29
Zysk (strata) brutto	23 878 270,02	5 705 952,50	19 006 136,52	4 536 828,71
Zysk (strata) netto	16 452 160,92	3 931 409,13	13 321 685,20	3 179 931,06
Całkowite dochody ogółem	14 142 302,90	3 379 445,35	12 080 823,13	2 883 733,11

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1848 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1893 PLN/EUR.

### 3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	31-12-2015		31-12-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	41 006 555,61	9 798 928,41	51 272 863,49	12 239 004,96
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-39 398 904,51	-9 414 764,03	208 866,46	49 857,13
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-1 272 157,22	-303 994,75	-13 266 454,69	-3 166 747,35
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	335 493,88	80 169,63	38 215 275,26	9 122 114,74
F. Środki pieniężne na początek okresu	111 859 995,73	26 244 045,64	73 644 720,47	17 757 696,87
G. Środki pieniężne na koniec okresu	112 195 489,61	26 327 699,08	111 859 995,73	26 244 045,64

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2015 r.-31.12.2015 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1848 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 grudnia 2015 roku, tj. kurs 4,2615 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2014 r.-31.12.2014 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1893 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 grudnia 2014 roku, tj. kurs 4,2623 PLN/EUR.

## 4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

### RYZYO WALUTOWE

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

W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Spółki w przypadku kontraktów eksportowych ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej marży – dotyczy kontraktów realizowanych w Rosji oraz w Niemczech i na Białorusi. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie ok. 20%. Zabezpieczenie naturalne przy kontraktach realizowanych w kraju a wyrażonych w EUR nie przekracza 10%.

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

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2016r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 60.000.000 EUR oraz 230.000.000 NOK (otwarta pozycja długa).

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

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR + 0,02 PLN/NOK	+ 12.000.000 PLN + 4.600.000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR + 0,02 PLN/NOK	- 12.000.000 PLN - 4.600.000 PLN

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

Należności	2015-12-31	2014-12-31
	PLN	PLN
Waluta w EUR	46 350 726,41	25 615 875,18
Waluta w NOK	4 697 947,33	19 748 366,25
Waluta w RUB	453 113,53	976 960,92
Pozostałe	17 764,84	118 762,05

Zobowiązania	2015-12-31	2014-12-31
	PLN	PLN
Waluta w EUR	23 520 803,23	62 550 391,04
Waluta w NOK	27 922 411,25	17 727 993,14
Waluta w RUB	14 715,76	3 519 030,39
Pozostałe	20 019,14	20 470,11

Widoczna w powyższym zestawieniu istotna różnica między zobowiązaniami wyrażonymi w EUR na koniec 2014 i 2015 wynika ze znacznych zaliczek otrzymanych od inwestorów na rynku rosyjskim w roku 2014, z których Spółka w znacznym stopniu rozliczyła się w ciągu 2015r. a 4,3 mln EUR pozostało do rozliczenia w pierwszym kwartale roku 2016.

### POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE

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

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Okresowa wycena instrumentów finansowych odnosi się częściowo na kapitał własny (wartość wewnętrzna instrumentów pochodnych) oraz częściowo na przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego (wartość czasowa instrumentów pochodnych). Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosiła 30.000 tysięcy NOK oraz 61.800 tysięcy EUR.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi od 29 do 578 dni.

### RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH

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

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

Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu Spółki (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego oraz specjalistycznych maszyn drogowych).

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

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych Spółka zawarła dwie transakcje typu IRS zabezpieczające spłatę odsetek od czteroletniego kredytu inwestycyjnego uruchomionego w grudniu 2013r. oraz spłatę odsetek od wyemitowanych w maju 2013r. trzyletnich obligacji serii B<sup>2</sup> (wartość nominalna emisji wyniosła 11.000.000 PLN).

Powyższe instrumenty wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Skutki okresowej wyceny instrumentów pochodnych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały istotnego wpływu na wynik roku 2016. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Spółce ok. 8% sumy bilansowej i do końca roku 2016 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2015r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy
Kredyty bankowe i obligacje 44.230.000 PLN	+/- 100 pb	+/- 442.300
Zob. z tyt. leasingu finansowego 8.100.000	+/- 100 pb	+/- 81.500
Środki pieniężne 70.000.000	+/- 50 pb	+/- 350.000

## RYZIKO CENOWE

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

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

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

W analizowanym okresie generalnie utrzymuje się korzystna sytuacja na rynku pracy, wpływająca na stabilizację kosztów płac pracowników Spółki, jak również cen usług firm podwykonawczych. Niemniej zdarzają się okresowe niedobory podaży usług w zakresie niektórych prac budowlanych (m.in. murarskich, kamieniarskich, tynkarskich) mogące mieć wpływy na krótkoterminowe harmonogramy robót jak i krótkoterminowy wzrost cen tych usług.

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

## RYZIKO KREDYTOWE

Spółka stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności. W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Spółka posiada:

- kredyt wielocelowy w banku PKO BP S.A., dzięki któremu ma dostęp do transakcji finansowych do wysokości 63 mln PLN ważny do września 2016 roku,
- limit w banku Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 98 mln PLN ważny do września 2016 roku,
- limit w BZ WBK S.A. w wysokości 33 mln PLN ważny do września 2016 roku,
- limit w mBank S.A. w wysokości 50 mln PLN ważny do lutego 2017 roku.
- Limit w BGŻ BNP Paribas S.A. w wysokości 40 mln zł ważny do marca 2016 roku.

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

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

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

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

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

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

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

### **RYZIKO UTRATY PŁYNNOŚCI**

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Spółka utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności (m.in. umowy z PKO BP S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., BZ WBK S.A., mBank S.A., BGŻ BNP Paribas S.A. o których mowa w punkcie poprzednim).

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

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Spółka wykorzystuje środki własne oraz długoterminowe kredyty bankowe zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od Unibep S.A. (większościowe udziały w spółkach należą do Unibep S.A., lub do spółki córki: Unidevelopment S.A.), Spółka udziela na jego realizację pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych (od 2015 roku również na rynku norweskim). Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. Ponadto Spółka wyemitowała obligacje własne o wartości nominalnej 41 mln zł. 11 mln zł przypada na serię B<sup>2</sup> z datą wykupu określoną na maj 2016. Pozostałe 30 mln zł dotyczy serii C z datą wykupu przypadającą na czerwiec 2018 r.

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

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

### **RYZIKO POLITYCZNE**

W związku z sytuacją panującą na Ukrainie, Spółka w sposób większy niż dotychczas narażona jest na ryzyko polityczne. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania sytuacja polityczna pomiędzy Polską a Rosją, nie miała negatywnego wpływu na bieżącą działalność Spółki, niemniej istnieje znaczne ryzyko nie podpisania kolejnych kontraktów.

Spółka nie realizuje kontraktów na terytorium Ukrainy. No koniec 2015 roku prowadzone były dwie budowy w Rosji. Obydwa kontrakty rozliczane są w EUR. W przypadku wszystkich kontraktów harmonogramy rzeczowo- finansowe są tak skonstruowane, aby minimalizować ryzyko Spółki związane z ewentualną koniecznością przedterminowego zakończenia prowadzonych prac. Ponadto jeden z kontraktów ubezpieczony jest w KUKIE.

### **ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM**

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2015 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	2015-12-31	2014-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	55 769 011,10	42 327 707,43
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	308 503 384,79	287 540 429,98
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	111 410 576,73	111 575 265,20
Zadłużenie netto	252 861 819,16	218 292 872,21
Kapitał własny	206 844 796,86	197 963 089,06
Kapitał i zadłużenie netto	459 706 616,02	416 255 961,27
	55,01%	52,41%



## 5. Instrumenty finansowe

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

Aktywa finansowe stanowi każdy składnik aktywów mający postać:

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

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

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

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

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

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

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

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

- dla instrumentów notowanych na aktywnym rynku - w oparciu o ostatnie notowania dostępne na koniec okresu sprawozdawczego,
- dla instrumentów dłużnych nienotowanych na aktywnym rynku - w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych,
- dla terminowych instrumentów pochodnych (forward) - w oparciu o modele matematyczne.

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

Instrumenty pochodne nieobjęte rachunkowością zabezpieczeń wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej oraz zastosowaniu modeli matematycznych. Spółka wykorzystuje do ustalenia wartości godziwej wyceny dostarczane przez instytucje finansowe, w których zawiera te transakcje. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyników.

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

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

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

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

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

## WARTOŚĆ BILANSOWA

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

## Stan na dzień 31-12-2015

	Aktywa / zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Aktywa / zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
<b>Klasy instrumentów finansowych</b>					
Kaucje z tytułu umów o budowę		58 527 956,07		-70 926 317,17	<b>-12 398 361,10</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *		166 332 655,10			<b>166 332 655,10</b>
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę		44 529 513,32			<b>44 529 513,32</b>
Pożyczki udzielone		55 380 226,65			<b>55 380 226,65</b>
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF			-100 844,73		<b>-100 844,73</b>
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-2 092 090,02		1 924 313,70		<b>-167 776,32</b>
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania				-55 300 390,05	<b>-55 300 390,05</b>
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę				-23 403 267,30	<b>-23 403 267,30</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania				-206 658 674,83	<b>-206 658 674,83</b>
	<b>-2 092 090,02</b>	<b>324 770 351,14</b>	<b>1 823 468,97</b>	<b>-356 288 649,35</b>	<b>-31 786 919,26</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

## Stan na dzień 31-12-2014

	Aktywa / zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Aktywa / zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
<b>Klasy instrumentów finansowych</b>					
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	47 323 575,53	-	-53 570 683,45	<b>-6 247 107,92</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	130 968 017,03	-	-	<b>130 968 017,03</b>
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	61 671 690,04	-	-	<b>61 671 690,04</b>
Pożyczki udzielone	-	14 217 723,22	-	-	<b>14 217 723,22</b>
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-294 822,30	-	<b>-294 822,30</b>
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	719 520,00	-	-	-	<b>719 520,00</b>
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-42 032 885,13	<b>-42 032 885,13</b>
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-18 115 945,31	<b>-18 115 945,31</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-206 341 083,06	<b>-206 341 083,06</b>
	<b>719 520,00</b>	<b>254 181 005,82</b>	<b>-294 822,30</b>	<b>-320 060 596,95</b>	<b>-65 454 893,43</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

### Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Za okres od 01-01-2015 do 31-12-2015	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Aktywa/zobowiązania 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	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	-	-	2 701 393,10	-	- 2 133 431,20	<b>567 961,90</b>
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	-	-	- 3 916 866,17	-	638 958,02	<b>- 3 277 908,15</b>
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	- 2 351 036,36	-	-	<b>- 2 351 036,36</b>
Zyski/straty z tytułu wyceny	386 384,92	- 2 092 090,02	246 853,71	450 740,27	- 692 132,48	<b>- 1 700 243,60</b>
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	-	7 759 925,00	-	- 189 960,78	-	<b>7 569 964,22</b>
<b>Ogółem</b>	<b>386 384,92</b>	<b>5 667 834,98</b>	<b>- 3 319 655,72</b>	<b>260 779,49</b>	<b>- 2 186 605,66</b>	<b>808 738,01</b>

Za okres od 01-01-2014 do 31-12-2014	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Aktywa/zobowiązania 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	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	-	-	1 097 416,83	-	- 2 075 318,30	<b>- 977 901,47</b>
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	-	-	- 555 537,17	-	- 22 753,31	<b>- 578 290,48</b>
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	- 5 870 453,71	-	-	<b>- 5 870 453,71</b>
Zyski/straty z tytułu wyceny	2 592 920,88	719 519,00	1 094 813,90	- 1 594 378,41	- 514 631,04	<b>2 298 244,33</b>
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	-	1 725 180,00	-	- 90 289,48	-	<b>1 634 890,52</b>
<b>Ogółem</b>	<b>2 592 920,88</b>	<b>2 444 699,00</b>	<b>- 4 233 760,15</b>	<b>- 1 684 667,89</b>	<b>- 2 612 702,65</b>	<b>- 3 493 510,81</b>

## Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

	31-12-2015			
	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	-	-	-	-
<b>Razem</b>	-	-	-	-

	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

	31-12-2015			
	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	-	100 844,73	-	100 844,73
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	167 776,32	-	167 776,32
<b>Razem</b>	-	268 621,05	-	268 621,05

	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	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
- wyceniane przez wynik finansowy	-	-	-	-
Forward	-	-	-	-
Opcja	-	-	-	-
IRS	-	-	100 844,73	294 822,30
<b>RAZEM:</b>	-	-	<b>100 844,73</b>	<b>294 822,30</b>

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Forward	-	2 000 686,08	167 776,32	-
<b>RAZEM:</b>	-	<b>2 000 686,08</b>	<b>167 776,32</b>	-

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosiła 30.000 tysięcy NOK oraz 61.800 tysięcy EUR.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi od 29 do 578 dni. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku zysków i strat odpowiednio jako przychody lub koszty finansowe.

### Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej

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

### Zobowiązania finansowe z tytułu forwardu i transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	31-12-2015	31-12-2014
-poniżej 1 roku	156 693,96	-
-od 1 do 3 lat	111 927,09	294 822,30
-od 3 do 5 lat	-	-
<b>Razem:</b>	<b>268 621,05</b>	<b>294 822,30</b>

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

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylńska  
Główna Księgowa

Leszek Marek Gołąbicki  
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki  
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek  
Członek Zarządu

Jan Piotrowski  
Członek Zarządu

## 6. Noty do sprawozdania finansowego

### 6.1. Rzeczowe aktywa trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
Środki trwałe	63 262 661,58	64 240 149,88
- grunty	2 736 300,57	2 755 232,37
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	34 102 544,12	35 926 232,23
- urządzenia techniczne i maszyny	19 850 508,33	18 622 062,21
- środki transportu	4 995 388,03	4 949 009,06
- inne środki trwałe	1 577 920,53	1 987 614,01
Środki trwałe w budowie	-	195 662,40
<b>RAZEM</b>	<b>63 262 661,58</b>	<b>64 435 812,28</b>

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 01.01.2015 r.</b>	<b>2 788 363,02</b>	<b>43 324 925,90</b>	<b>34 519 392,16</b>	<b>13 480 041,49</b>	<b>4 170 900,75</b>	<b>195 662,40</b>	<b>98 479 285,72</b>
Zwiększenia( z tytułu)	-	240 567,59	5 027 061,91	1 891 108,48	317 242,54	352 766,14	7 828 746,66
- zakup	-	-	603 986,24	-	191 666,20	352 766,14	1 148 418,58
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	240 567,59	94 580,00	-	125 576,34	-	460 723,93
- leasing	-	-	4 328 495,67	1 891 108,48	-	-	6 219 604,15
Zmniejszenia	-	1 395 311,20	1 601 315,26	1 273 559,25	260 230,07	548 428,54	5 078 844,32
- sprzedaż	-	1 395 311,20	888 704,20	616 838,72	40 817,54	-	2 941 671,66
- likwidacja i inne	-	-	712 611,06	656 720,53	219 412,53	87 704,61	1 676 448,73
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	460 723,93	460 723,93
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2015 r.</b>	<b>2 788 363,02</b>	<b>42 170 182,29</b>	<b>37 945 138,81</b>	<b>14 097 590,72</b>	<b>4 227 913,22</b>	-	<b>101 229 188,06</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2015 r.</b>	<b>33 130,65</b>	<b>7 398 693,67</b>	<b>15 851 899,95</b>	<b>8 520 573,43</b>	<b>2 183 286,74</b>	-	<b>33 987 584,44</b>
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	18 931,80	1 364 317,29	3 311 593,95	1 570 420,52	651 202,87	-	6 916 466,43
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 364 317,29	3 311 593,95	1 570 420,52	651 202,87	-	6 916 466,43
Zmniejszenia:	-	695 372,79	1 101 980,42	993 451,26	184 496,92	-	2 975 301,39
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	695 372,79	1 101 980,42	993 451,26	184 496,92	-	2 975 301,39
<b>UMORZENIE 31.12.2015 r.</b>	<b>52 062,45</b>	<b>8 067 638,17</b>	<b>18 061 513,48</b>	<b>9 097 542,69</b>	<b>2 649 992,69</b>	-	<b>37 928 749,48</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2015 r.</b>	<b>2 755 232,37</b>	<b>35 926 232,23</b>	<b>18 667 492,21</b>	<b>4 959 468,06</b>	<b>1 987 614,01</b>	<b>195 662,40</b>	<b>64 491 701,28</b>
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2015 r.</b>	-	-	<b>45 430,00</b>	<b>10 459,00</b>	-	-	<b>55 889,00</b>
-zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
-zmniejszenie	-	-	12 313,00	5 799,00	-	-	18 112,00
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2015 r.</b>	-	-	<b>33 117,00</b>	<b>4 660,00</b>	-	-	<b>37 777,00</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2015 r.</b>	<b>2 755 232,37</b>	<b>35 926 232,23</b>	<b>18 622 062,21</b>	<b>4 949 009,06</b>	<b>1 987 614,01</b>	<b>195 662,40</b>	<b>64 435 812,28</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2015 r.</b>	<b>2 736 300,57</b>	<b>34 102 544,12</b>	<b>19 850 508,33</b>	<b>4 995 388,03</b>	<b>1 577 920,53</b>	-	<b>63 262 661,58</b>



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 01.01.2014 r.</b>	<b>2 693 810,48</b>	<b>42 381 486,70</b>	<b>33 597 500,70</b>	<b>12 743 718,71</b>	<b>3 013 654,05</b>	<b>504 126,49</b>	<b>94 934 297,13</b>
<b>Zwiększenia( z tytułu)</b>	<b>94 552,54</b>	<b>943 439,20</b>	<b>1 784 469,06</b>	<b>1 584 211,41</b>	<b>1 322 471,00</b>	<b>1 167 748,05</b>	<b>6 896 891,26</b>
- zakup	-	81 682,00	474 350,86	56 413,77	873 093,89	1 167 748,05	2 653 288,57
- 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>-</b>	<b>862 577,60</b>	<b>847 888,63</b>	<b>165 224,30</b>	<b>1 476 212,14</b>	<b>3 351 902,67</b>
- sprzedaż	-	-	64 361,60	527 883,38	141 633,34	-	733 878,32
- likwidacja i inne	-	-	798 216,00	320 005,25	23 590,96	240 557,61	1 382 369,82
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	1 235 654,53	1 235 654,53
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2014 r.</b>	<b>2 788 363,02</b>	<b>43 324 925,90</b>	<b>34 519 392,16</b>	<b>13 480 041,49</b>	<b>4 170 900,75</b>	<b>195 662,40</b>	<b>98 479 285,72</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2014 r.</b>	<b>14 198,85</b>	<b>6 041 901,99</b>	<b>13 716 457,96</b>	<b>7 573 897,97</b>	<b>1 913 004,70</b>	<b>-</b>	<b>29 259 461,47</b>
Umorzenie za okres (z tytułu)							
<b>Zwiększenia</b>	<b>18 931,80</b>	<b>1 356 791,68</b>	<b>2 916 278,23</b>	<b>1 589 223,66</b>	<b>425 232,01</b>	<b>-</b>	<b>6 306 457,38</b>
inne leasingi	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 356 791,68	2 916 278,23	1 589 223,66	425 232,01	-	6 306 457,38
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>780 836,24</b>	<b>642 548,20</b>	<b>154 949,97</b>	<b>-</b>	<b>1 578 334,41</b>
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	780 836,24	642 548,20	154 949,97	-	1 578 334,41
<b>UMORZENIE 31.12.2014r.</b>	<b>33 130,65</b>	<b>7 398 693,67</b>	<b>15 851 899,95</b>	<b>8 520 573,43</b>	<b>2 183 286,74</b>	<b>-</b>	<b>33 987 584,44</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2014 r.</b>	<b>2 679 611,63</b>	<b>36 339 584,71</b>	<b>19 881 042,74</b>	<b>5 169 820,74</b>	<b>1 100 649,35</b>	<b>504 126,49</b>	<b>65 674 835,66</b>
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2014</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 31.12.2014</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 01.01.2014 r.</b>	<b>2 679 611,63</b>	<b>36 339 584,71</b>	<b>19 835 612,74</b>	<b>5 159 361,74</b>	<b>1 100 649,35</b>	<b>504 126,49</b>	<b>65 618 946,66</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2014 r.</b>	<b>2 755 232,37</b>	<b>35 926 232,23</b>	<b>18 622 062,21</b>	<b>4 949 009,06</b>	<b>1 987 614,01</b>	<b>195 662,40</b>	<b>64 435 812,28</b>

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2015	31-12-2014
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6 229 691,81	5 712 628,63
- działalność budowlana kubaturowa	968 484,30	752 684,95
- działalność budowlana drogowa	3 172 541,88	2 764 730,51
- działalność developerska	364,56	538,32
- działalność- budownictwo modułowe	2 088 301,07	2 194 674,85
Koszty ogólnego zarządu	686 774,62	593 828,75
<b>RAZEM</b>	<b>6 916 466,43</b>	<b>6 306 457,38</b>

W 2014 roku i w okresie porównywalnym nie aktywowano niezamortyzowanej części środków trwałych.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2015		31-12-2014	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	6 629 062,86	5 312 434,07	4 466 683,09	2 764 667,24
Środki transportu	5 160 801,78	3 849 193,09	3 617 757,42	2 910 833,33
Inne środki trwałe	430 171,60	223 838,66	430 171,60	309 872,98
<b>RAZEM</b>	<b>12 220 036,24</b>	<b>9 385 465,82</b>	<b>8 514 612,11</b>	<b>5 985 373,55</b>

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
Własne	53 877 195,76	58 254 776,33
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	9 385 465,82	5 985 373,55
- umowy leasingu	9 385 465,82	5 985 373,55
<b>RAZEM</b>	<b>63 262 661,58</b>	<b>64 240 149,88</b>

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

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów na 31.12.2015 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 51 397 365,61 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 29 522 152,00 zł. Na dzień 31.12.2015 r. wykorzystanie kredytów wynosiło 3 289 284,96 zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 39 045 231,41 zł.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów na 31.12.2014 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 56 756 539,66 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 33 072 752,00 zł. Na dzień 31.12.2014 r. wykorzystanie kredytów wynosiło 10 119 395,51 zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 40 886 376,76 zł.

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

- za rok zakończony 31-12-2015 - 18 896,80 zł
- za rok zakończony 31-12-2014 - 9 113,37 zł

## 6.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
Koszty zakończonych prac rozwojowych	292 785,09	144 164,98
Wartość firmy	5 628 983,78	5 628 983,78
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	499 079,41	489 698,95
- oprogramowanie komputerowe	250 849,39	232 884,42
- inne wartości niematerialne w tym licencje	248 230,02	256 814,53
WN w budowie	1 359 090,20	388 165,83
<b>RAZEM</b>	<b>7 779 938,48</b>	<b>6 651 013,54</b>

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

	31-12-2015	31-12-2014
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>8 216 392,75</b>	<b>8 383 044,51</b>
- w tym: WN w budowie	388 165,83	-
<b>Zwiększenia</b>	<b>2 031 819,26</b>	<b>809 371,57</b>
- zakup	183 699,08	137 520,74
- przyjęcia z WN w budowie	225 022,73	141 842,50
- zakup na WN w budowie	1 491 733,91	354 993,19
- inne zwiększenia	131 363,54	175 015,14
<b>Zmniejszenia</b>	<b>674 279,08</b>	<b>976 023,33</b>
- likwidacja	22 106,00	834 180,83
- przekazanie z WN w budowie	225 022,73	141 842,50
- inne korekty	427 150,35	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>9 573 932,93</b>	<b>8 216 392,75</b>
- w tym: WN w budowie	1 359 090,20	388 165,83
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>1 565 379,21</b>	<b>1 923 149,19</b>
Umorzenie za okres	228 615,24	- 357 769,98
Zwiększenia	250 720,71	308 817,10
- amortyzacja bieżąca	250 720,71	308 817,10
Zmniejszenia:	22 105,47	666 587,08
- umorzenie zlikwidowanych WN	22 105,47	666 587,08
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>1 793 994,45</b>	<b>1 565 379,21</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>7 779 938,48</b>	<b>6 651 013,54</b>

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2015	31-12-2014
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	121 721,25	106 278,46
Koszty ogólnego zarządu	128 999,46	202 538,64
<b>RAZEM</b>	<b>250 720,71</b>	<b>308 817,10</b>

Prace rozwojowe dotyczące nowych produktów Spółka wytworzyła we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
Własne	7 779 938,48	6 651 013,54
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	-	-
- umowy leasingu	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>7 779 938,48</b>	<b>6 651 013,54</b>

Na dzień 31 grudnia 2015 oraz 31 grudnia 2014 Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

W roku 2014 i 2015 głównym składnikiem wartości niematerialnych była wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie Oddział Drogowy UNIBEP Spółki Akcyjnej w Łomży w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88 zł i 3 674 932,90 zł.

W związku z niewykorzystywaniem oraz zmianą nazwy Oddział Makbud na Oddział Drogowy w 2014 roku odpisano w koszty wartość znaku firmowego Makbud.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firmy przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 5,04%. Analiza ta została oparta o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na ocenę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2015 roku na kwotę 20 539 tys. zł.

### 6.3. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

#### Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2015	31-12-2014
Stan na początek roku:	7 986,00	7 986,00
Zwiększenia:	-	-
Zmniejszenia:	-	-
Stan na koniec okresu:	7 986,00	7 986,00
- udziały w Seljedalen AS	7 986,00	7 986,00

### 6.4. Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych

#### Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2015	31-12-2014
Stan na początek roku:	87 814 994,26	84 314 955,16
- akcje UNIDEVELOPMENT	59 005 486,00	55 505 486,00
- bezzwrotne dopłaty do kapitału - UNIDEVELOPMENT	28 543 620,65	28 543 620,65
- inne	247 203,61	247 203,61
- udziały STROJIMP	1 724,20	1 685,10
- udziały UNEX CONSTRUCTION	16 959,80	16 959,80
Zwiększenia:	9 550 150,00	3 500 039,10
- zakup udziałów BUDREX-KOBI	8 000 150,00	-
- zakup akcji UNIDEVELOPMENT	1 550 000,00	3 500 000,00
- zakup udziałów STROJIMP	-	39,10
Zmniejszenia:	-	-
Stan na koniec okresu:	97 365 144,26	87 814 994,26
- akcje UNIDEVELOPMENT	60 555 486,00	59 005 486,00
- bezzwrotne dopłaty do kapitału - UNIDEVELOPMENT	28 543 620,65	28 543 620,65
- inne	247 203,61	247 203,61
- udziały BUDREX-KOBI	8 000 150,00	-
- udziały STROJIMP	1 724,20	1 724,20
- udziały UNEX CONSTRUCTION	16 959,80	16 959,80

### Investycje w jednostkach podporządkowanych na dzień 31.12.2015 r.

LP	Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment S.A.	60 555 486,00	-	60 555 486,00	97,63%	97,63%	pełna
2	OOO StrojIMP	1 724,20	-	1 724,20	100%	100%	pełna
3	Unex Construction Sp. z o.o.	16 959,80	-	16 959,80	100%	100%	pełna
4	Budrex-Kobi Sp. z o.o.	8 000 150,00	-	8 000 150,00	100%	100%	pełna

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	98 056 159,67	6 675 000,00	89 912 300,80	1 468 858,87	173 240 577,58	164 274 627,06	8 965 950,52	75 184 417,91	8 778 952,39
2	8 088,33	965,00	-	5 208,84	16 054,69	-	16 054,69	7 966,36	396 844,28
3	918 654,80	5 000,00	2 110 446,75	-1 196 791,95	3 628 753,04	7 721,00	3 621 032,04	2 710 098,24	4 432 115,78
4	10 553 071,51	215 000,00	7 547 827,65	-385 675,68	34 110 390,36	15 625 601,94	18 484 788,42	23 557 318,85	45 661 103,04

W dniu 27 stycznia 2015 roku UNIBEP S.A. nabyła 3.170.000 akcji na okaziciela serii A, spółki - Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. 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.

W dniu 01.07.2015 r. UNIBEP S.A. odkupiła 100% udziałów w Budrex-Kobi Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku. W wyniku tej transakcji UNIBEP S.A. posiada 430 udziałów o wartości 215 000 złotych. Udziały objęto w formie gotówkowej, z tym że kwota 200 000 złotych ma być dopłacona dotychczasowym właścicielom po spełnieniu warunków przewidzianych w umowach sprzedaży udziałów. Podstawowym rodzajem działalności Budrex-Kobi Sp. z o.o., na podstawie KRS/PKD, są roboty związane z budową mostów i tuneli.

### Investycje w jednostkach podporządkowanych na dzień 31.12.2014 r.

LP	Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment S.A.	59 005 486,00	-	59 005 486,00	92,88%	92,88%	pełna
2	OOO StrojIMP.	1 724,20	-	1 724,20	100%	100%	pełna
3	Unex Construction Sp. z o.o.	16 959,80	-	16 959,80	100%	100%	pełna

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	89 981 490,80	6 675 000,00	83 149 658,55	156 832,25	130 855 843,83	99 712 323,02	31 133 620,81	40 874 353,03	8 039 575,87
2	5 951,73	965,00	-	5 784,44	40 729,81	-	40 729,81	34 778,08	304 947,08
3	2 115 446,75	5 000,00	826 631,05	1 283 815,70	18 556 769,65	30 940,00	18 525 829,65	16 441 322,90	79 014 720,11

## 6.5. Inne długoterminowe aktywa finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2015	31-12-2014
<b>Stan na początek roku:</b>	<b>2 075 503,79</b>	<b>1 703 170,66</b>
- należności wekslowe	2 075 503,79	1 703 170,66
<b>Zwiększenia:</b>	<b>584,08</b>	<b>372 333,13</b>
- należności wekslowe - wycena	584,08	372 333,13
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- należności wekslowe	-	-
<b>Stan na koniec okresu:</b>	<b>2 076 087,87</b>	<b>2 075 503,79</b>
- należności wekslowe	2 076 087,87	2 075 503,79

## 6.6. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

### Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2015	31-12-2014
<b>Stan na początek roku:</b>	<b>2 000 686,08</b>	<b>2 120 685,69</b>
- instrumenty pochodne – opcja	-	113,57
- instrumenty pochodne – Forward	2 000 686,08	2 120 572,12
<b>Zwiększenia:</b>	<b>-</b>	<b>8 651 117,36</b>
- instrumenty pochodne – opcja	-	-
- instrumenty pochodne – Forward	-	8 651 117,36
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>2 000 686,08</b>	<b>8 771 116,97</b>
- instrumenty pochodne – opcja	-	113,57
- instrumenty pochodne – Forward	2 000 686,08	8 771 003,40
<b>Stan na koniec okresu:</b>	<b>-</b>	<b>2 000 686,08</b>
- instrumenty pochodne – opcja	-	-
- instrumenty pochodne – Forward	-	2 000 686,08

## 6.7. Prawo wieczystego użytkowania gruntów

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU</b>	<b>2 984 128,95</b>	<b>2 984 128,95</b>
Zwiększenia:	-	-
Zmniejszenia:	155 974,00	-
- sprzedaż	155 974,00	-
<b>WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU</b>	<b>2 828 154,95</b>	<b>2 984 128,95</b>
<b>UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU</b>	<b>1 216 763,10</b>	<b>1 067 556,65</b>
Umorzenie za okres	40 024,53	149 206,45
Zwiększenia:	142 707,52	149 206,45
- amortyzacja bieżąca	142 707,52	149 206,45
Zmniejszenia:	102 682,99	-
- sprzedaż	102 682,99	-
<b>UMORZENIE NA KONIEC ROKU</b>	<b>1 256 787,63</b>	<b>1 216 763,10</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU</b>	<b>1 571 367,32</b>	<b>1 767 365,85</b>

## 6.8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
Należności z tytułu dostaw i usług	157 234 538,13	118 886 723,40
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 643 639,87	7 196 691,90
Inne należności niefinansowe	2 378 389,23	2 192 135,18
Inne należności finansowe	-	616 962,76
Zaliczki udzielone na dostawy, w tym:	8 959 530,22	21 465 404,34
- na zakup towarów, materiałów i usług	8 959 530,22	21 465 404,34
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM</b>	<b>173 216 097,45</b>	<b>150 357 917,58</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	16 649 729,15	14 850 392,68
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM</b>	<b>189 865 826,60</b>	<b>165 208 310,26</b>

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>14 850 392,68</b>	<b>9 163 338,97</b>
a) zwiększenia (z tytułu)	<b>3 272 142,43</b>	<b>5 934 304,26</b>
- utworzenia	3 272 142,43	5 934 304,26
b) zmniejszenia (z tytułu)	<b>1 472 805,96</b>	<b>247 250,55</b>
- rozliczenie wierzytelności	746 442,85	247 250,55
- przeniesienie z należności na kaucje	706 617,29	-
- przeniesienie z należności na pożyczki	19 745,82	-
<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM</b>	<b>16 649 729,15</b>	<b>14 850 392,68</b>

W 2015 i 2014 roku nie tworzono odpisów aktualizujących należności od jednostek podporządkowanych.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
a) do 1 miesiąca	66 152 199,28	48 516 610,98
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	47 607 762,09	34 725 490,53
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	6 036 945,21	1 486 038,22
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	53 185,50	980 703,51
e) powyżej 1 roku	689 273,09	392 397,87
f) należności przeterminowane (brutto)	53 344 902,11	47 616 129,15
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO</b>	<b>173 884 267,28</b>	<b>133 717 370,26</b>
g) odpisy aktualizujące wartość należności	16 649 729,15	14 830 646,86
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO</b>	<b>157 234 538,13</b>	<b>118 886 723,40</b>

Na 31 grudnia 2015 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 16 649 729,15 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały zawarte w nocy 6.9. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostki w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej lub finansowej, w zależności od rodzaju należności.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
a) do 1 miesiąca	13 509 479,98	14 505 097,52
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	13 385 740,88	2 244 912,96
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 232 214,49	2 182 370,58
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 488 019,90	3 546 822,24
e) powyżej 1 roku	21 729 446,86	25 136 925,85
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO</b>	<b>53 344 902,11</b>	<b>47 616 129,15</b>
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności	16 649 729,15	14 830 646,86
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO</b>	<b>36 695 172,96</b>	<b>32 785 482,29</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2015	31-12-2014
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>173 216 097,45</b>	<b>150 357 917,58</b>
- od jednostek powiązanych	6 851 154,61	9 256 996,58
- od pozostałych jednostek	166 364 942,84	141 100 921,00
<b>Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)</b>	16 649 729,15	14 850 392,68
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO</b>	<b>189 865 826,60</b>	<b>165 208 310,26</b>

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2015		31-12-2014	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	121 696 545,34	x	103 897 953,18
- USD	100,00	347,72	100,00	347,72
- EUR	9 087 169,48	46 350 726,41	6 094 000,48	25 615 875,18
- RUB	8 356 491,28	453 113,53	23 284 011,24	976 960,92
- NOK	10 533 554,29	4 697 947,33	41 673 965,69	19 748 366,25
- BYR	60 440 228,00	17 417,12	370 209 894,00	118 414,33
<b>RAZEM</b>	<b>x</b>	<b>173 216 097,45</b>	<b>x</b>	<b>150 357 917,58</b>

Zaliczki zostały wycenione wg kursu historycznego.

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

- na dzień bilansowy 31.12.2015r. od dwóch kontrahentów należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiły 19,68% i 17,10% stanu należności na ten dzień.
- na dzień bilansowy 31.12.2014 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 11,13% stanu należności na ten dzień.



## 6.9. Odpisy aktualizujące

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>17 423 290,31</b>	<b>11 509 259,66</b>
- środki trwałe	55 889,00	55 889,00
- zapasy	873 626,54	830 049,60
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 850 392,68	9 163 338,97
- 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>4 375 811,42</b>	<b>6 885 080,80</b>
- zapasy	-	767 376,54
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 272 142,43	5 934 304,26
- pożyczki	19 745,82	183 400,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	723 023,17	-
- środki pieniężne	660 900,00	-
<b>b) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>2 133 295,88</b>	<b>971 050,15</b>
- środki trwałe	18 112,00	-
- zapasy	276 863,72	723 799,60
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 472 805,96	247 250,55
- kaucje z tytułu umów o budowę	365 514,20	-
<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM</b>	<b>19 965 805,85</b>	<b>17 423 290,31</b>
- środki trwałe	37 777,00	55 889,00
- zapasy	596 762,82	873 626,54
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16 649 729,15	14 850 392,68
- pożyczki	405 645,82	385 900,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 614 991,06	1 257 482,09
- środki pieniężne	660 900,00	-

## 6.10. Zapasy

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
Materiały	9 139 052,40	11 443 479,44
Półprodukty i produkty w toku	4 639 941,29	10 716 114,63
Produkty gotowe	354 745,41	353 200,61
Towary	2 178 358,18	3 802 291,67
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>16 312 097,28</b>	<b>26 315 086,35</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	596 762,82	873 626,54
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO</b>	<b>15 715 334,46</b>	<b>25 441 459,81</b>

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w notcie 6.9.

Na dzień 31.12.2015 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W roku 2015 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Nie przewiduje się sprzedaży/wykorzystanie zapasów nie objętych odpisem w okresie dłuższym niż do 31.12.2016r.

W okresie 01.01.2015-31.12.2015. w kosztach własnych sprzedaży towarów ujęto kwotę 1 622 tys. zł a w kosztach własnych sprzedaży materiałów kwotę 623 tys. zł. z tytułu sprzedaży zapasów.

## 6.11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2015		31-12-2014	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	96 989 784,77	x	93 763 927,15
- EUR	2 335 019,71	9 950 686,50	3 164 085,49	13 486 281,58
- USD	737,69	2 877,80	864,45	3 031,80
- RUB	546 364,47	28 848,04	6 531 838,81	393 216,69
- NOK	11 500 399,09	5 095 826,83	8 270 314,79	3 915 994,05
- BYR	16 441 856,00	3 452,79	40 169 053,00	12 813,93
<b>RAZEM</b>	<b>x</b>	<b>112 071 476,73</b>	<b>x</b>	<b>111 575 265,20</b>
Odpis aktualizujący środki pieniężne		660 900,00		-
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>111 410 576,73</b>		<b>111 575 265,20</b>

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2015 wynosi 111 410 576,73 zł. Wykazany w 2015 roku odpis aktualizujący środki pieniężne wynikał z szacunków Spółki dotyczących możliwości wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w OAO AKB „Probiznesbank” - w upadłości. UNIBEP S.A. zgłosiła swoje wierzytelności i zostały one przyjęte i potwierdzone przez syndyka.

## 6.12. Rozliczenia międzyokresowe

### Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
	<b>a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:</b>	<b>1 934 289,31</b>
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	1 400 702,05	1 206 833,27
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	40 289,94	-
- certyfikaty	381 983,24	-
- pozostałe	111 314,08	62 237,74
<b>b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:</b>	<b>-</b>	<b>25 426,85</b>
- prowizje-emisji obligacji	-	25 426,85
<b>RAZEM</b>	<b>1 934 289,31</b>	<b>1 294 497,86</b>

### Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
	<b>a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:</b>	<b>1 529 811,57</b>
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	601 859,24	443 730,95
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	244 004,06	270 492,03
- prenumerata, abonament, energia	177 384,66	37 287,35
- prowizja od pośrednictwa w sprzedaży	92 504,12	330 702,85
-certyfikaty	5 041,80	145 534,65
- pozostałe	409 017,69	218 059,90
<b>b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:</b>	<b>10 170,78</b>	<b>25 083,35</b>
- prowizje-emisji obligacji	10 170,78	25 083,35
<b>c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:</b>	<b>6 730 733,78</b>	<b>5 046 201,73</b>
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	6 730 733,78	5 046 201,73
<b>RAZEM</b>	<b>8 270 716,13</b>	<b>6 517 092,81</b>

## 6.13. Pożyczki udzielone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2015
Galeria OPOCZNO Sp. z o.o.	21.08.2009	20 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.10.2011	0,00 zł
Galeria KUTNO Sp. z o.o.	14.03.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 3M+ marża	30.06.2013	0,00 zł
GN INVEST Sp. z o. o.	18.05.2010	3.500.000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2014	95 491,53 zł
Portus Investment Sp. z o. o.	08.11.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	11.01.2016	2 070 048,49 zł
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	02.09.2013	3 900 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	4 151 318,60 zł
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	06.07.2015	4 000 000,00 zł	WIBOR 6M+ marża	30.06.2016	4 000 000,00 zł
Unidevelopment S.A.	21.05.2014	12 000 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2016	8 098 675,78 zł
Unidevelopment S.A.	26.06.2015	30 000 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	30.06.2018	30 714 705,40 zł
Seljedalen AS	09.03.2015	3 200 000,00 NOK / 1 417 920,00 zł	NIBOR 6M+ marża	08.03.2017	1 452 968,78 zł
Seljedalen AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 215 500,00 zł	NIBOR 6M+ marża	17.09.2017	2 235 433,12 zł
Seljedalen AS	11.12.2015	735 000,00 NOK / 325 678,25 zł	NIBOR 6M+ marża	28.02.2016	325 929,02 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 215 500,00 zł	NIBOR 6M+ marża	31.12.2016	2 235 655,93 zł
<b>Razem:</b>					<b>55 380 226,65 zł</b>

Zwiększenie o 19 745,82 odpisu aktualizującego pożyczki wynikało z przeniesienia objętych uprzednio odpisem odsetek od pożyczki udzielonej Galerii KUTNO Sp. z o. o z należności finansowych na pożyczki udzielone.

W 2014 roku utworzono odpis aktualizujący w kwocie 183 400,00 zł dotyczący pożyczki udzielonej Galerii KUTNO Sp. z o.o.

## 6.14. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31.12.2015 r. wynosi 3 507 063,40 zł.

Kapitał podstawowy Spółki dzieli się na 35 070 634 (słownie: trzydzieści pięć milionów siedemdziesiąt tysięcy sześćset trzydzieści cztery) akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

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

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2015		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 792 000	579 200,00	16,52%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11%
Free float	9 917 355	991 735,50	28,27%
<b>RAZEM</b>	<b>35 070 634</b>	<b>X</b>	<b>100,00%</b>

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2014		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna Akcji	Udział w kapitale
Zofia Mikołuszko	9 179 646	917 964,60	26,17%
Zofia Iwona Stajkowska	6 000 000	600 000,00	17,11%
Beata Maria Skowrońska	5 831 000	583 100,00	16,63%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
Free float	10 641 068	1 064 106,80	30,34%
<b>RAZEM</b>	<b>35 070 634</b>	<b>X</b>	<b>100,00%</b>

Skład akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela:

IMIĘ I NAZWISKO	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszko	8 800 000	25,09%	8 800 000	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	14,26%	5 000 000	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 792 000	16,52%	5 792 000	16,52%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75%	3 418 920	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	6,11%	2 142 359	6,11%
Free float	9 917 355	28,27%	9 917 355	28,27%
<b>RAZEM</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100,00%</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100,00%</b>

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

- emisja akcji Spółki na GPW – 57 113 921,99 zł.
- sprzedaży akcji własnych - 2 312 569,03 zł.
- objęcia akcji w ramach Programu Motywacyjnego – 2 727 270 zł.

### 6.14.1. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

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

## 6.15. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2015-12-31	2014-12-31
<b>DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>36 371 607,09</b>	<b>17 473 316,62</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów	585 831,96	3 285 827,60
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	5 758 029,42	2 891 250,80
- zobowiązania z tytułu obligacji	29 915 818,62	11 001 415,92
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	111 927,09	294 822,30
<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>19 397 404,01</b>	<b>24 854 390,81</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów	2 703 453,00	6 833 567,91
- zobowiązania z tytułu pożyczek	2 987 793,13	5 538 951,09
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 326 191,36	1 455 031,00
- zobowiązania z tytułu obligacji	11 023 272,56	11 026 840,81
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	156 693,96	-
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	200 000,00	-
<b>RAZEM</b>	<b>55 769 011,10</b>	<b>42 327 707,43</b>

### 6.15.1. Zobowiązania z tytułu kredytów

## ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2015

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BGŻ BNP Paribas S.A.	1 709 402,00 zł	85 588,96 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkownika wieczystego przystępującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 176 750,00 zł	0,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 0,00 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr BI1P/00092594/3 oraz KW nr BI1P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6); zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 100 000,00 zł	500 243,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr BI1P/00041684/9, KW nr BI1P/00093484/6 oraz KW nr BI1P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny

## ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2014

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	229 729,32 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BGŻ BNP Paribas S.A.	1 709 402,00 zł	291 244,74 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkownika wieczystego przystępującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Bank Zachodni WBK S.A.	3 547 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na konterenowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 firmy LINTEC GmbH&Co wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 180 350,00 zł	250 074,99 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 1 065 894,63 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr BI1P/00092594/3 oraz KW nr BI1P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6); zastaw rejestrowy na linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 100 000,00 zł	1 698 958,91 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr BI1P/00041684/9, KW nr BI1P/00093484/6 oraz KW nr BI1P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw. od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny

## ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2015

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	11 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	24.09.2016	przelew wiarytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2016	przelew wiarytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2016	przelew wiarytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	10.03.2016	przelew wiarytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	229 762,35 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BGŻ BNP Paribas S.A.	1 709 402,00 zł	205 930,22 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 176 750,00 zł	250 078,01 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 1 065 707,44 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr BI1P/00092594/3 oraz KW nr BI1P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posiadanych (KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 100 000,00 zł	1 202 052,99 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr BI1P/00041684/9, KW nr BI1P/00093484/6 oraz KW nr BI1P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny

## ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2014

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	13 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	24.09.2016	przelew wierzitelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	15.09.2015	przelew wierzitelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym)
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2015	przelew wierzitelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2015	przelew wierzitelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	689 032,67 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BGŻ BNP Paribas S.A.	1 709 402,00 zł	206 523,41 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
BZ WBK S.A.	3 547 000,00 zł	497 149,78 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 180 350,00 zł	995 332,98 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 4 242 407,76 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 100 000,00 zł	1 198 454,29 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00041684/9, KW nr B11P/00093484/6 oraz KW nr B11P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny

## ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2015

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki EUR/PLN	Wartość na dzień EUR/PLN	Warunki oprocentowania	Data umowy	Termin spłaty
Unex Construction Sp. z o.o.	3 000 000,00 € / 12 784 500,00 zł	701 113,02 € / 2 987 793,13 zł	EURIBOR 1M+ marża	15.05.2013	31.12.2016

**WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2015r.**

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii B2 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	11.000.000,00 zł /110.000 sztuk po 100,00 zł	11.023.272,56 zł	WIBOR 6M+ marża	28.05.2013	28.05.2016
Obligacje serii C 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	29.915.818,62 zł	WIBOR 6M+ marża	02.06.2015	01.06.2018

**WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2014r.**

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii B1 2-letnie niezabezpieczone odsetkowe	11.000.000,00 zł /110.000 sztuk po 100,00 zł	11.026.840,81 zł	WIBOR 6M+ marża	28.05.2013	28.05.2015
Obligacje serii B2 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	11.000.000,00 zł /110.000 sztuk po 100,00 zł	11.001.415,92 zł	WIBOR 6M+ marża	28.05.2013	28.05.2016

Obligacje serii B2 są notowane na rynku Catalyst prowadzonym w ramach alternatywnego systemu obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.. Obligacje serii C są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez BondSpot S.A..

Data płatności odsetek Obligacji serii B2: 28.05.2016.

Data płatności odsetek Obligacji serii C: 02.06.2016, 02.12.2016, 02.06.2017, 01.12.2017, 01.06.2018.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
a) powyżej 1 roku do 3 lat	30 501 650,58	14 287 243,52
b) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
c) powyżej 5 lat	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>30 501 650,58</b>	<b>14 287 243,52</b>

\*kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2015 r.

Kredyty oraz obligacje długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

	31-12-2015		31-12-2014	
	Wartość bilansowa	Niedzdyktowane umowne przepływy pieniężne	Wartość bilansowa	Niedzdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	16 714 518,69	16 683 153,00	23 399 359,81	23 394 363,13
b) powyżej 1 roku do 3 lat	30 501 650,58	30 585 472,00	14 287 243,52	14 285 775,00
c) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-	-	-
d) powyżej 5 lat	-	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>47 216 169,27</b>	<b>47 268 625,00</b>	<b>37 686 603,33</b>	<b>37 680 138,13</b>



Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31.12.2015 r.:

Nazwa instytucji	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu	Niewykorzystana kwota na dzień	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Płatność rat
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	11 000 000,00 zł	11 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	19.02.2009	24.09.2016	z wpływów na rachunek bieżący
BZ WBK S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	19.09.2006	21.09.2015	z wpływów na rachunek bieżący
Raiffeisen Bank Polska S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	10 000 000,00 zł	10 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	22.05.2012	30.09.2016	z wpływów na rachunek bieżący
BGŻ BNP Paribas S.A	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	12.03.2015	10.03.2016	z wpływów na rachunek bieżący
Unex Construction Sp. z o.o.	pożyczka	3 000 000,00 eur	2 300 000,00 eur	EURIBOR 1M + marża	15.05.2013	31.12.2016	jednorazowo

W okresie sprawozdawczym żadna z umów kredytowych nie została wypowiedziana i nie było żądania przedterminowego wykupu obligacji.

## 6.15.2. Zobowiązania z tytułu leasingu

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2015		STAN NA DZIEŃ 31-12-2014	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	2 615 151,59	2 326 191,36	1 638 746,18	1 455 031,00
- od 1 do 5 lat	6 234 263,52	5 758 029,42	3 057 560,98	2 891 250,80
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</b>	<b>8 849 415,11</b>	<b>8 084 220,78</b>	<b>4 696 307,16</b>	<b>4 346 281,80</b>
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-765 194,33	-	-350 025,36	-
<b>Wartość bieżąca</b>	<b>8 084 220,78</b>	<b>8 084 220,78</b>	<b>4 346 281,80</b>	<b>4 346 281,80</b>

## 6.16. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU</b>	<b>949 720,00</b>	<b>733 112,00</b>
- odprawy emerytalne	884 490,00	685 681,00
- odprawy rentowe	65 230,00	47 431,00
<b>a) zwiększenia</b>	<b>192 965,00</b>	<b>216 608,00</b>
- odprawy emerytalne	178 516,00	198 809,00
- odprawy rentowe	14 449,00	17 799,00
<b>b) wykorzystanie</b>	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>1 142 685,00</b>	<b>949 720,00</b>

- odpłaty emerytalne	1 063 006,00	884 490,00
- odpłaty rentowe	79 679,00	65 230,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>116 426,00</b>	<b>35 580,00</b>
- odpłaty emerytalne	104 999,00	26 242,00
- odpłaty rentowe	11 427,00	9 338,00
<b>a) zwiększenia</b>	<b>78 931,62</b>	<b>162 668,75</b>
- odpłaty emerytalne	77 229,62	160 579,75
- odpłaty rentowe	1 702,00	2 089,00
<b>b) wykorzystanie</b>	<b>102 846,62</b>	<b>81 822,75</b>
- odpłaty emerytalne	102 846,62	81 822,75
- odpłaty rentowe	-	-
<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>92 511,00</b>	<b>116 426,00</b>
- odpłaty emerytalne	79 382,00	104 999,00
- odpłaty rentowe	13 129,00	11 427,00

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2014-2015:

- stopa dyskonta w 2015 roku	2,94%
- stopa dyskonta w 2014 roku	2,50%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń:	
a) wynagrodzenie minimalne	5,00%
b) wynagrodzenie w Spółce	rok 2016 3,00%, a kolejne
lata 4,00%	

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2016r. przedstawia się następująco:

Nazwa świadczenia	Rezerwa krótkoterminowa	Rezerwa długoterminowa	Razem
odprawa emerytalna	79 382	1 063 006	1 142 388
odprawa rentowa	13 129	79 679	92 808
niewykorzystane urlopy	3 007 588	0	3 007 588
<b>Razem</b>	<b>3 100 099</b>	<b>1 142 685</b>	<b>4 242 784</b>

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31.12.2016r. ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

Zgodnie z MSR 19 wysokość rezerwy na powyższą datę powinna uwzględniać każdą istotną zmianę w założeniach, która wystąpi w międzyczasie, w szczególności istotne zmiany struktury, obecnej populacji pracowników, pojawienie się nowych pracowników, faktyczny a nie prognozowany wzrost wynagrodzeń, poziom rotacji, dyskonta itd.

Przy szacowaniu prognozy założono, że na chwilę na którą liczona jest prognoza, pracownikami Jednostki nie będą ani osoby, które do tego czasu osiągnęły wiek emerytalny, ani osoby, które już pobrały odpłatę emerytalną lub rentową. Jeżeli założenia te nie zostaną w pełni zrealizowane, również należy liczyć się z odstępstwem wysokości powyższej prognozy od faktycznej wysokości stanu przyszłych rezerw.

## Analiza wrażliwości rezerw

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

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

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	niewykorzystane urlopy	razem
wyjściowe kwoty rezerw	1 142 388	92 808	3 007 588	4 242 784
współczynnik rotacji -1,0%	1 216 766	98 193	3 007 588	4 322 547
współczynnik rotacji +1,0%	1 077 643	87 971	3 007 588	4 173 202
prawdopodobieństwo inwalidztwa - 0,5‰	1 150 621	74 545	3 007 588	4 232 754
prawdopodobieństwo inwalidztwa +0,5‰	1 134 220	110 889	3 007 588	4 252 697
techniczna stopa dyskontowa -1,00%	1 314 152	100 471	3 007 588	4 422 211
techniczna stopa dyskontowa +1,00%	1 003 341	86 151	3 007 588	4 097 080
<b>wzrosty podstaw</b>				
wynagrodzenie w Firmie -1,0%	1 123 279	91 787	3 007 588	4 222 654
wynagrodzenie w Firmie +1,0%	1 171 202	94 225	3 007 588	4 273 015

Ostatnia wycena niezależnego aktuarium została wykonana na dzień 31 grudnia 2015 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>67 376 830,55</b>	<b>40 237 251,09</b>
- świadczenia pracownicze	10 116 343,35	4 296 445,64
- naprawy gwarancyjne	16 217 421,48	12 785 425,78
- koszty podwykonawców	37 706 246,75	21 591 266,54
- zobowiązania	3 043 818,97	1 279 685,13
- koszty pozostałe	293 000,00	284 428,00
<b>a) zwiększenia</b>	<b>291 969 299,99</b>	<b>264 599 915,73</b>
- świadczenia pracownicze	15 051 556,35	15 982 288,00
- naprawy gwarancyjne	7 385 871,76	5 292 840,46
- koszty podwykonawców	268 641 144,19	240 835 653,42
- zobowiązania	289 506,69	1 824 133,85
- koszty pozostałe	601 221,00	665 000,00
<b>b) wykorzystanie</b>	<b>270 440 704,52</b>	<b>237 460 336,27</b>
- świadczenia pracownicze	11 749 251,31	10 162 390,29
- naprawy gwarancyjne	2 917 313,60	1 860 844,76
- koszty podwykonawców	252 704 454,49	224 720 673,21
- zobowiązania	2 524 685,12	60 000,01
- koszty pozostałe	545 000,00	656 428,00
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>88 905 426,02</b>	<b>67 376 830,55</b>
- świadczenia pracownicze	13 418 648,39	10 116 343,35
- naprawy gwarancyjne	20 685 979,64	16 217 421,48
- koszty podwykonawców	53 642 936,45	37 706 246,75
- zobowiązania	808 640,54	3 043 818,97
- koszty pozostałe	349 221,00	293 000,00

## 6.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
- z tytułu dostaw i usług	154 205 221,89	148 150 764,20
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	9 472 131,29	6 380 703,88
- z tytułu wynagrodzeń	1 573 929,51	1 873 843,58
- zaliczki otrzymane na dostawy	39 578 539,35	46 860 670,26
- inne, w tym:	1 817 003,88	3 064 178,25
- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	955 408,06	-
- fundusze specjalne	11 848,91	10 922,89
<b>RAZEM</b>	<b>206 658 674,83</b>	<b>206 341 083,06</b>

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
a) do 1 miesiąca	78 430 508,99	78 467 541,85
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	41 096 448,14	33 049 119,00
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 866 822,84	280 661,71
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	738,00	3 662,52
e) powyżej 1 roku	36 540,00	-
f) zobowiązania przeterminowane	32 774 163,92	36 349 779,12
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b>	<b>154 205 221,89</b>	<b>148 150 764,20</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
a) do 1 miesiąca	31 286 244,66	33 714 271,81
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	994 152,69	2 126 802,62
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	94 234,90	46 805,53
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	13 420,11	200 801,10
e) powyżej 1 roku	386 111,56	261 098,06
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE</b>	<b>32 774 163,92</b>	<b>36 349 779,12</b>

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2015		31-12-2014	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
PLN	x	155 180 725,45	x	122 523 198,38
USD	-	-	269,49	877,06
RUB	266 451,26	14 715,76	39 188 308,43	3 519 030,39
EUR	5 541 427,15	23 520 803,23	14 854 305,90	62 550 391,04
UAH	54,85	32,24	54,85	32,24
NOK	61 522 878,65	27 922 411,25	35 922 488,62	17 727 993,14
SEK	38 951,43	18 003,54	805,00	370,02
BYR	9 316 580,00	1 983,36	59 190 536,00	19 190,79
<b>RAZEM</b>	<b>x</b>	<b>206 658 674,83</b>	<b>x</b>	<b>206 341 083,06</b>

Zaliczki zostały wycenione wg. kursu historycznego.

## 6.18. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w 2015 roku przedstawia się następująco:

<b>UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO</b>				
	<b>31-12-2014</b>	<b>zwiększenia</b>	<b>zmniejszenia</b>	<b>31-12-2015</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	16 217 421,48	4 468 558,16	-	20 685 979,64
Rezerwa na świadczenia pracownicze	11 989 401,93	3 090 129,82	-	15 079 531,75
Rezerwa na koszty podwykonawców	37 706 246,75	15 936 689,70	-	53 642 936,45
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	17 986 426,43	1 636 911,06	-	19 623 337,49
Kontrakty - rezerwa na straty	129 518,88	3 650 410,93	-	3 779 929,81
Produkcja niezakończona podatkowo	43 225 947,94	-	16 767 605,71	26 458 342,23
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	2 824 879,01	-	1 073 185,11	1 751 693,90
Nieopłacone odsetki	1 410,42	914,34	-	2 324,76
Dyskonto należności	1 651 025,70	414 402,60	-	2 065 428,30
Odpis na zapasy i inne aktywa	9 244 591,66	2 334 032,60	-	11 578 624,26
Wycena instrumentów pochodnych	1 634 468,34	-	745 562,57	888 905,77
Koszty nabycia udziałów	157 029,00	-	-	157 029,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	42 665,58	-	34 212,49	8 453,09
Pozostałe tytuły	2 618 694,24	-	1 154 250,19	1 464 444,05
Strata podatkowa	13 502 672,48	5 448 784,19	-	18 951 456,67
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>158 932 399,84</b>	<b>36 980 833,40</b>	<b>19 774 816,07</b>	<b>176 138 417,17</b>
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>30 197 156,00</b>	<b>7 026 359,00</b>	<b>3 757 215,00</b>	<b>33 466 300,00</b>
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	322 804,00	40 066,00	-	362 870,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	-	2 092 090,02	-	2 092 090,02
<b>Suma aktyw z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>322 804,00</b>	<b>2 132 156,02</b>	<b>-</b>	<b>2 454 960,02</b>
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>61 333,00</b>	<b>405 109,00</b>	<b>-</b>	<b>466 442,00</b>
<b>DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO</b>				
	<b>31-12-2014</b>	<b>zwiększenia</b>	<b>zmniejszenia</b>	<b>31-12-2015</b>
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	61 671 690,04	-	17 142 176,72	44 529 513,32
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	3 455 642,48	-	778 026,12	2 677 616,36
Dyskonto zobowiązań	3 726 565,24	626 429,51	-	4 352 994,75
Kary naliczone a nie otrzymane	1 108 781,77	-	367 749,87	741 031,90
Odsetki nieotrzymane	1 230 627,22	917 543,91	-	2 148 171,13
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	957 330,99	-	526 823,93	430 507,06
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	621 646,39	627 627,90	-	1 249 274,29
Wycena instrumentów pochodnych	2 620 812,12	386 384,92	-	3 007 197,04
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	9 194 717,30	473 342,23	-	9 668 059,53
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>84 587 813,55</b>	<b>3 031 328,47</b>	<b>18 814 776,64</b>	<b>68 804 365,38</b>
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>	<b>16 071 683,00</b>	<b>575 954,00</b>	<b>3 574 807,00</b>	<b>13 072 830,00</b>
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	<b>719 520,00</b>	<b>-</b>	<b>719 520,00</b>	<b>-</b>
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>136 709,00</b>	<b>-</b>	<b>136 709,00</b>	<b>-</b>

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w 2014 roku przedstawia się następująco:

<b>UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>zwiększenia</b>	<b>zmniejszenia</b>	<b>31-12-2014</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	12 785 425,78	3 431 995,70	-	16 217 421,48
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 234 713,63	5 754 688,30	-	11 989 401,93
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 591 266,54	16 114 980,21	-	37 706 246,75
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	14 331 541,26	3 654 885,17	-	17 986 426,43
Kontrakty - rezerwa na straty	-	129 518,88	-	129 518,88
Produkcja niezakończona podatkowo	18 641 620,63	24 584 327,31	-	43 225 947,94
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 996 465,18	828 413,83	-	2 824 879,01
Nieopłacone odsetki	7 070,56	-	5 660,14	1 410,42
Dyskonto należności	2 180 637,58	-	529 611,88	1 651 025,70
Odpis na zapasy i inne aktywa	5 037 047,85	4 207 543,81	-	9 244 591,66
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	338 505,39	-	338 505,39	-
Wycena instrumentów pochodnych	179 247,10	1 455 221,24	-	1 634 468,34
Koszty nabycia udziałów	157 029,00	-	-	157 029,00
Wycena kredytów, pożyczek i obligacji	5 877,48	36 788,10	-	42 665,58
Inne koszty	2 819 673,42	-	200 979,18	2 618 694,24
Strata podatkowa	-	13 502 672,48	-	13 502 672,48
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>86 306 121,40</b>	<b>73 701 035,03</b>	<b>1 074 756,59</b>	<b>158 932 399,84</b>
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>16 398 162,00</b>	<b>14 003 198,00</b>	<b>204 204,00</b>	<b>30 197 156,00</b>

Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji

stawka podatkowa

**Aktywa z tytułu odroczonego podatku**

	<b>124 856,00</b>	<b>197 948,00</b>	-	<b>322 804,00</b>
	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>23 723,00</b>	<b>37 610,00</b>	-	<b>61 333,00</b>

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

	<b>31-12-2013</b>	<b>zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>31-12-2014</b>
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	27 271 427,91	34 400 262,13	-	61 671 690,04
Leasing (wartość netto środków trwałych- zobowiązanie z tytułu leasingu)	3 902 522,30	-	446 879,82	3 455 642,48
Dyskonto zobowiązań	4 049 205,57	-	322 640,33	3 726 565,24
Kary naliczone a nieotrzymane	340 171,02	768 610,75	-	1 108 781,77
Odsetki nieotrzymane	1 004 389,00	226 238,22	-	1 230 627,22
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	475 448,74	481 882,25	-	957 330,99
Wycena kredytów, pożyczek, weksli, obligacji	211 646,98	409 999,41	-	621 646,39
Wycena instrumentów pochodnych	107 161,98	2 513 650,14	-	2 620 812,12
Finansowanie zewnętrzne	36 055,50	-	36 055,50	-
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>45 160 023,08</b>	<b>40 233 366,12</b>	<b>805 575,65</b>	<b>84 587 813,55</b>
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>	<b>8 580 404,00</b>	<b>7 644 339,00</b>	<b>153 060,00</b>	<b>16 071 683,00</b>

Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów  
pochodnych

stawka podatkowa

**Rezerwa z tytułu odroczonego podatku**

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

<b>PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS</b>	<b>01.01-31.12.2015</b>	<b>01.01-31.12.2014</b>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>13 694 106,10</b>	<b>11 992 166,32</b>
Dotyczący roku obrotowego	13 622 130,60	12 249 271,65
Korekty dotyczące lat ubiegłych	71 975,50	-257 105,33
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-6 267 997,00</b>	<b>-6 307 715,00</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-6 267 997,00	-6 307 715,00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>7 426 109,10</b>	<b>5 684 451,32</b>
Efektywna stopa podatkowa	31,10%	29,91%

<b>PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>01.01-31.12.2015</b>	<b>01.01-31.12.2014</b>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego		
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych	-	-
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-541 818,00</b>	<b>-291 066,00</b>
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-534 206,00	-253 456,00
Zyski i starty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	-7 612,00	-37 610,00
<b>Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>541 818,00</b>	<b>291 066,00</b>

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Spółka wynoszą :

- Federacja Rosyjska – 20%
- Republika Białorusi – 18%
- Republika Federalna Niemiec – ok. 29%
- Królestwo Norwegii – 27%

W czerwcu 2015 roku Urząd Kontroli Skarbowej w Białymstoku zakończył postępowanie kontrolne w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za 2011 rok. UNIBEP S.A. nie zgodziła się z decyzją Dyrektora UKS określającą zwiększenie zobowiązania podatkowego o kwotę 825 930,00 zł i w lipcu 2015 r. wniosła odwołanie od tej decyzji do Dyrektora Izby Skarbowej w Białymstoku. Dyrektor Izby Skarbowej w Białymstoku decyzją z dnia 14 września 2015 roku uchylił w całości decyzję organu pierwszej instancji i przekazał ją do ponownego rozpatrzenia przez Urząd Kontroli Skarbowej. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka otrzymała jedynie zawiadomienie o tym, że w związku z powyższą decyzją prowadzone będzie postępowanie kontrolne w zakresie CIT 8 za 2011 rok. Z dniem 15 grudnia 2015 Urząd Kontroli Skarbowej wszczął postępowanie kontrolne w zakresie deklarowania podatku od towarów i usług za m-c czerwiec 2011 r. odnosząc się w ten sposób do też zawartych w decyzji Dyrektora Izby Skarbowej w Białymstoku.

Rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy i instytucje, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone znacznymi odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat.. Obecnie trudno jest określić wpływ toczących się i potencjalnych postępowań na wyniki i działalność Grupy, ryzyko podatkowe zarówno w Polsce jak i na rynkach zagranicznych występuje i traktujemy je jako typowe w prowadzonej działalności gospodarczej. Grupa ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz usług audytorskich a także kancelarii prawnych

## 6.19. Długoterminowe kontrakty budowlane

### 6.19.1. Długoterminowe kontrakty budowlane

UJAWNIECIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2015	31-12-2014
Planowane przychody z bieżących projektów	2 785 756 565,31	2 368 586 356,89
Planowane koszty z bieżących projektów	2 653 643 814,59	2 257 219 100,36
<b>Planowana marża na bieżących projektach</b>	<b>132 112 750,72</b>	<b>111 367 256,53</b>
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 315 962 313,25	1 011 579 506,78
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 255 130 783,22	964 177 910,85
<b>Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat</b>	<b>60 831 530,03</b>	<b>47 401 595,93</b>
<b>Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach</b>	<b>71 281 220,69</b>	<b>63 965 660,60</b>
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	53,95%	57,44%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	1 291 056 137,43	967 894 243,17
<b>Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę</b>	<b>44 529 513,32</b>	<b>61 671 690,04</b>
<b>Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę</b>	<b>23 403 267,30</b>	<b>18 115 945,31</b>
- w tym dotyczące planowanej straty	3 779 929,80	129 518,88
<b>Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.19.2)</b>	<b>39 578 539,35</b>	<b>46 860 670,26</b>

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

### 6.19.2. Zaliczki otrzymane

	31-12-2015	31-12-2014
Zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.19.1)	39 578 539,35	46 860 670,26
Wpłaty na lokale w projektach deweloperskich ( nota 6.21 )	1 869,15	1 869,15
<b>Ogółem</b>	<b>39 580 408,50</b>	<b>46 862 539,41</b>

Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty na dzień 31.12.2015 r. i 31.12.2014 r. ujęte zostały w ramach zobowiązań krótkoterminowych, gdyż termin ich rozliczenia nie przekracza 12 miesięcy.



## 6.20. Kaucje z tytułu umów budowlanych

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2015	31-12-2014
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	38 038 826,60	27 110 811,87
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	20 489 129,47	20 212 763,66
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto</b>	<b>58 527 956,07</b>	<b>47 323 575,53</b>
Odpis aktualizacyjny należności	1 614 991,06	1 257 482,09
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto</b>	<b>60 142 947,13</b>	<b>48 581 057,62</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	37 827 419,11	26 414 021,14
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	33 098 898,06	27 156 662,31
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom</b>	<b>70 926 317,17</b>	<b>53 570 683,45</b>

  

STAN DYSKONTA	31-12-2015	31-12-2014
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 065 428,30	1 651 025,70
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	4 352 994,75	3 726 565,24

Informacja o odpisach aktualizujących wartość kaucji zawarta w nocie 6.9.

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu (należności 1,63%, zobowiązania w PLN 3,30% i w walucie 0,69%) i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczony od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2015	31-12-2014
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 187 686,26	-1 112 803,51
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	-2 195 637,92	-1 731 840,44
<b>Ogółem korekta marży brutto</b>	<b>1 007 951,66</b>	<b>619 036,93</b>
Korekta przychodów finansowych	773 283,66	1 642 415,39
Korekta kosztów finansowych	1 569 208,41	2 054 480,77
Podatek odroczony rozpoznany od korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	-119 023,00	61 303,00
Podatek odroczony rozpoznany od korekt - należności z tytułu kaucji	78 737,00	-100 626,00
<b>Wpływ netto na rachunek zysków i strat</b>	<b>171 740,91</b>	<b>167 648,55</b>

Na 31 grudnia 2015 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 34,17% (dla jednego projektu 10,39%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2014 roku największe zatrzymane kaucje-przez jednego odbiorcę wynosiły 28,49% (dla jednego projektu 11,49%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

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

	31-12-2015	31-12-2014
do 1 miesiąca	191 297,88	39 479,54
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	100 000,00	157 540,72
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	75 000,00	14 300,03
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 778,59	-
powyżej 1 roku	29 380,34	43 846,91
<b>Ogółem przeterminowane z tytułu umów o budowę</b>	<b>397 456,81</b>	<b>255 167,20</b>

## 6.21. Przychody przyszłych okresów

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>471 337,90</b>	<b>727 616,94</b>
- prawo wieczystego użytkowania	279 601,36	391 485,84
- odsetki wekslowe	191 736,54	336 131,10
<b>KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>192 053,91</b>	<b>200 860,89</b>
- prawo wieczystego użytkowania	45 790,20	55 168,92
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	1 869,15	1 869,15
- odsetki wekslowe	144 394,56	143 822,82

## 6.22. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2015

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	933 354 725,36	103 008 613,46	1 471 438,93	134 365 193,15	- 2 688 478,71	1 169 511 492,19
sprzedaż zewnętrzna	933 354 725,36	100 320 134,75	1 471 438,93	134 365 193,15	-	1 169 511 492,19
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	2 688 478,71	-	-	- 2 688 478,71	-
Koszt sprzedaży	898 909 530,38	95 890 561,24	1 522 388,69	127 227 792,66	- 2 675 755,72	1 120 874 517,25
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>34 445 194,98</b>	<b>7 118 052,22</b>	<b>- 50 949,76</b>	<b>7 137 400,49</b>	<b>- 12 722,99</b>	<b>48 636 974,94</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	3,69%	6,91%	-3,46%	5,31%	0,47%	4,16%
Koszty sprzedaży			x			1 873 461,54
Koszty zarządu			x			27 373 022,76
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			- 2 830 826,09
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>16 559 664,55</b>
Przychody finansowe			x			11 406 050,06
w tym: przychody odsetkowe	2 935 106,84	349 835,68	-	21 608,48	-	3 306 551,00
instrumenty pochodne	2 497 143,71	-	-	5 649 166,21	-	8 146 309,92
Koszty finansowe			x			4 087 444,59
w tym: koszty odsetkowe	1 855 981,33	187 698,37	4,35	107 552,18	-	2 151 236,23
instrumenty pochodne	101 666,87	-	-	-362 446,36	-	- 260 779,49
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>23 878 270,02</b>
Podatek dochodowy			x			7 426 109,10
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>16 452 160,92</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	294 807 156,43	51 527 945,05	2 082 621,78	66 498 392,83	414 916 116,09
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	260 077 920,49
<b>Razem aktywa</b>	<b>294 807 156,43</b>	<b>51 527 945,05</b>	<b>2 082 621,78</b>	<b>66 498 392,83</b>	<b>674 994 036,58</b>
Kapitał własny					206 844 796,86
Zobowiązania	320 745 991,07	17 783 547,75	190 150,98	62 859 646,46	401 579 336,26
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	66 569 903,46
<b>Razem pasywa</b>	<b>320 745 991,07</b>	<b>17 783 547,75</b>	<b>190 150,98</b>	<b>62 859 646,46</b>	<b>674 994 036,58</b>
Amortyzacja	1 632 807,97	3 370 247,50	371,33	2 306 467,86	7 309 894,66

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2014					
	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	791 788 133,51	125 215 216,99	4 956 075,92	123 735 448,21	- 344 022,01	1 045 350 852,62
sprzedaż zewnętrzna	791 788 133,51	124 871 194,98	4 956 075,92	123 735 448,21	-	1 045 350 852,62
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	344 022,01	-	-	- 344 022,01	-
Koszt sprzedaży	754 100 545,19	119 975 619,68	5 905 337,28	113 647 190,33	- 337 382,78	993 291 309,70
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>37 687 588,32</b>	<b>5 239 597,31</b>	<b>- 949 261,36</b>	<b>10 088 257,88</b>	<b>- 6 639,23</b>	<b>52 059 542,92</b>
% zysku <i>brutto</i> ze sprzedaży	4,76%	4,18%	-19,15%	8,15%	1,93%	4,98%
Koszty sprzedaży			x			3 360 416,79
Koszty zarządu			x			25 315 273,15
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			- 6 837 319,11
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>16 546 533,87</b>
Przychody finansowe			x			8 355 310,65
w tym: przychody odsetkowe	1 180 131,79	421,79	-	383 419,98	-	1 563 973,56
instrumenty pochodne	2 646 940,55	-	-	1 671 160,33	-	4 318 100,88
Koszty finansowe			x			5 895 708,00
w tym: koszty odsetkowe	1 680 590,61	212 258,40	5 221,33	242 229,42	-	2 140 299,76
instrumenty pochodne	1 324 865,74	-	-	359 802,15	-	1 684 667,89
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>19 006 136,52</b>
Podatek dochodowy			x			5 684 451,32
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>13 321 685,20</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	216 721 948,75	48 286 547,60	3 603 107,75	90 594 368,27	359 205 972,37
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	254 205 100,48
<b>Razem aktywa</b>	<b>216 721 948,75</b>	<b>48 286 547,60</b>	<b>3 603 107,75</b>	<b>90 594 368,27</b>	<b>613 411 072,85</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	197 963 089,06
Zobowiązania	277 779 073,21	25 147 370,00	379 319,10	50 417 266,63	353 723 028,94
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	61 724 954,85
<b>Razem pasywa</b>	<b>277 779 073,21</b>	<b>25 147 370,00</b>	<b>379 319,10</b>	<b>50 417 266,63</b>	<b>613 411 072,85</b>
Amortyzacja	1 366 293,93	3 047 399,48	550,64	2 350 236,88	6 764 480,93

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

### Informacje o obszarach geograficznych

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe*	
	okres zakończony 31-12-2015	okres zakończony 31-12-2014	stan na dzień 31-12-2015	stan na dzień 31-12-2014
<b>KRAJ</b>	930 964 130,50	726 201 750,32	42 338 464,93	40 420 600,36
<b>EKSPORT, w tym:</b>	238 547 361,69	319 149 102,30	30 275 502,45	32 433 591,31
<b>Skandynawia</b>	131 867 882,31	123 322 788,39	29 551 934,58	31 173 002,23
<b>w tym : Norwegia</b>	121 184 883,66	123 322 788,39	29 551 934,58	31 173 002,23
<b>WNP (Rosja, Białoruś)</b>	76 760 896,84	173 615 450,98	413 756,32	900 289,55
<b>Niemcy</b>	29 760 046,91	22 152 042,37	309 811,55	360 299,53
<b>Razem</b>	<b>1 169 511 492,19</b>	<b>1 045 350 852,62</b>	<b>72 613 967,38</b>	<b>72 854 191,67</b>

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

Spółka w 2015 roku osiągnęła przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 191 858 906,49 zł.

Spółka w 2014 roku nie osiągnęła przychodów od jednego klienta z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami przekraczających 10% łącznych przychodów.

## 6.23. Przychody ze sprzedaży

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2015	31-12-2014
a) kraj	928 537 010,72	722 561 206,49
- sprzedaż usług budowlanych	926 196 756,04	718 671 185,82
- sprzedaż deweloperska	-	2 184 132,95
- sprzedaż usług pozostałych	2 340 254,68	1 705 887,72
b) eksport	238 547 361,69	319 149 102,30
- sprzedaż usług budowlanych	238 547 361,69	319 149 102,30
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów razem</b>	<b>1 167 084 372,41</b>	<b>1 041 710 308,79</b>

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2015	31-12-2014
a) sprzedaż towarów	1 471 438,92	2 771 942,97
- działalność deweloperska	1 471 438,92	2 771 942,97
b) sprzedaży materiałów	955 680,86	868 600,86
- działalność budowlana	955 680,86	868 600,86
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem</b>	<b>2 427 119,78</b>	<b>3 640 543,83</b>

## 6.24. Koszty według rodzajów

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
a) amortyzacja	7 309 894,66	6 764 480,93
b) zużycie materiałów i energii	350 476 703,33	345 693 163,46
c) usługi obce	764 661 497,04	645 936 235,77
d) podatki i opłaty	2 008 781,29	2 913 956,16
e) wynagrodzenia	81 166 487,68	71 033 585,98
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	16 381 048,56	14 768 002,54
g) pozostałe koszty rodzajowe	12 322 663,22	11 132 051,59
<b>KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM</b>	<b>1 234 327 075,78</b>	<b>1 098 241 476,43</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	31 178 066,78	28 906 868,09
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-117 629 493,86	-108 941 485,78
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-1 873 461,54	-3 360 416,79
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-27 373 022,76	-25 315 273,15
<b>KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW</b>	<b>1 118 629 164,40</b>	<b>989 531 168,80</b>

## 6.25. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2015	31-12-2014
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 412 005,20	-
b) dotacje	108 265,50	55 784,00
c) pozostałe, w tym:	5 663 808,13	4 869 124,37
- rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	1 769 375,67	967 163,25
- odpisane zobowiązania	585 674,54	451 153,63
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	67 972,19	55 168,68
- kary i odszkodowania	2 698 381,06	2 975 125,51
- uzyskane koszty sądowe	145 784,36	224 512,18
- używanie samochodów służb.. do celów prywatnych	136 363,96	121 502,65
- inne	260 256,35	74 498,47
<b>RAZEM</b>	<b>7 184 078,83</b>	<b>4 924 908,37</b>

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2015	31-12-2014
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	54 488,58
b) aktualizacja aktywów	3 949 448,31	6 885 080,80
- odpisy aktualizujące należności	3 288 548,31	5 934 304,26
- odpis aktualizujący zapasy	-	767 376,54
- odpis aktualizujący środki pieniężne	660 900,00	-
- odpis aktualizujący środki trwałe	-	-
- odpis aktualizujący pożyczki	-	183 400,00
c) pozostałe, w tym:	6 065 456,61	4 822 658,10
- spisane należności	91 763,63	74 896,37
- rezerwa na zobowiązania	289 506,69	1 824 133,85
- przekazane darowizny	110 523,87	116 672,38
- koszty inwestycji zaniechanych	87 704,61	-
- koszty sądowe i procesowe, wyroki sądowe	1 266 071,56	1 446 821,61
- kary	3 029 771,48	111 233,60
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	431 241,71	620 621,13
- składki członkowskie	76 900,00	74 770,00
- inne	681 973,06	553 509,16
<b>RAZEM</b>	<b>10 014 904,92</b>	<b>11 762 227,48</b>

## 6.26. Przychody i koszty finansowe

### PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2015	31-12-2014
a) z tytułu odsetek w tym:	3 014 473,98	3 206 388,95
- odsetki od udzielonych pożyczek	1 129 661,27	487 016,17
- odsetki od lokat	197 159,75	445 585,37
- odsetki od kontrahentów	879 284,29	607 896,77
- dyskonto kaucji	773 283,66	1 642 415,39
- pozostałe	35 085,01	23 475,25
b) inne przychody finansowe	8 391 576,08	5 148 921,70
<b>RAZEM</b>	<b>11 406 050,06</b>	<b>8 355 310,65</b>

Inne przychody finansowe	31-12-2015	31-12-2014
a) dodatnie różnice kursowe	-	588 419,13
c) pozostałe, w tym:	8 391 576,08	4 560 502,57
- wycena instrumentów pochodnych	386 384,92	2 513 650,14
- realizacja instrumentów pochodnych	7 759 925,00	1 725 180,00
- odwrócenie wyceny instrumentów pochodnych	-	79 270,74
- prowizje z tytułu operacji finansowych	243 428,86	242 495,56
- pozostałe	1 837,30	-93,87
<b>Inne przychody finansowe razem:</b>	<b>8 391 576,08</b>	<b>5 148 921,70</b>

### KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2015	31-12-2014
a) z tytułu odsetek w tym:	3 059 188,33	3 821 475,35
- odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	1 800 023,72	1 733 280,42
- odsetki od leasingu	223 406,03	219 731,55
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	- 661 256,31	- 373 305,18
- dyskonto kaucji	1 569 208,41	2 054 480,77
- pozostałe	127 806,48	187 287,79
b) inne koszty finansowe	1 028 256,26	2 074 232,65
<b>RAZEM</b>	<b>4 087 444,59</b>	<b>5 895 708,00</b>

Inne koszty finansowe	31-12-2015	31-12-2014
a) ujemne różnice kursowe	314 272,21	-
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	713 984,05	2 074 232,65
- z tytułu prowizji	697 891,58	326 856,38
- wycena instrumentów pochodnych	- 450 740,27	1 594 378,41
- realizacja instrumentów pochodnych	189 960,78	90 289,48
- koszty emisji obligacji	276 714,42	62 708,38
- pozostałe	157,54	-
<b>Inne koszty finansowe razem:</b>	<b>1 028 256,26</b>	<b>2 074 232,65</b>

## 6.27. Zysk (strata) na jedną akcję

### Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2015 rok :

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2015	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2015 - 31.12.2015	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00

### Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2014 rok :

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2014	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2014 - 31.12.2014	34 986 874,85
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	34 986 874,85

## 6.28. Poniesione nakłady inwestycyjne

NAKLADY INWESTYCYJNE	31-12-2015	31-12-2014
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	1 148 418,58	2 653 288,57
- budynki i budowle objekty inżynierii lądowej	132 609,80	81 682,00
- urządzenia techniczne i maszyny	698 566,24	474 350,86
- środki transportu	-	56 413,77
- inne środki trwałe	317 242,54	873 093,89
- środki trwałe w budowie	-	1 167 748,05
Wartości niematerialne	1 406 442,80	492 513,93
<b>RAZEM</b>	<b>2 554 861,38</b>	<b>3 145 802,50</b>

## 6.29. Działalności zaniechane

W 2015 i 2014 roku działalność zaniechana nie występuje.



## 6.30. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01 -31.12.2015	01.01 -31.12.2014
<b>Amortyzacja:</b>	<b>7 309 894,66</b>	<b>6 764 480,93</b>
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	7 309 894,66	6 764 480,93
<b>Zyski(straty) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>251 503,04</b>	<b>95 533,75</b>
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	251 503,04	95 533,75
<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>	<b>584 942,19</b>	<b>894 800,66</b>
odsetki otrzymane od weksli, udzielonych pożyczek, weksli, obligacji - ogółem	-664 891,41	-97 741,48
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu - ogółem	1 800 062,15	1 733 024,04
prowinzje od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	934 297,88	326 856,38
prowinzje otrzymane	-243 428,86	-242 495,56
prowinzje naliczone -koszty emisja obligacji	40 339,42	62 708,38
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-1 095 533,13	-863 838,07
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	4 417,88	-168 723,31
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych oraz odsetki naliczone od udzielonych pożyczek, weksli	-523 690,79	-197 283,98
odsetki pozostałe do zapłacenia	2 239,86	1 325,52
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	107 723,16	121 237,19
odsetki od leasingu zapłacone	223 406,03	219 731,55
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:</b>	<b>-10 254 307,46</b>	<b>-2 941 000,61</b>
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-2 949 008,12	-474 283,96
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	1 555 114,92	528 772,54
aktualizacja wartości aktywów trwałych	69 592,61	-
aktualizacja wartości aktywów finansowych	80 002,00	203 145,82
wycena pożyczek udzielonych, weksli, obligacji obcych	-602 919,46	-565 202,02
instrumenty pochodne	-8 407 089,41	-2 633 432,99
<b>Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:</b>	<b>21 155 827,47</b>	<b>27 239 085,46</b>
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	21 697 645,47	27 437 033,46
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	-541 818,00	-197 948,00
<b>Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:</b>	<b>9 726 125,35</b>	<b>4 593 695,55</b>
bilansowa zmiana stanu zapasów	9 726 125,35	5 047 882,74
zapas z BO przekazany na środki trwałe	-	-454 187,19
<b>Zmiana należności wynika z następujących pozycji:</b>	<b>-17 537 345,95</b>	<b>-48 114 136,54</b>
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-5 992 368,96	-39 491 716,35
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	-10 928 014,73	-8 652 749,44
zmiana stanu należności finansowych	-616 962,26	30 329,25
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:</b>	<b>22 960 547,48</b>	<b>52 868 261,17</b>
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	11 547 149,51	52 699 711,74
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	11 413 397,97	168 549,43
<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych</b>	<b>-2 555 017,39</b>	<b>-2 550 055,35</b>
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-2 393 414,77	-1 837 453,94
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	-265 086,02	-421 249,19
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	-40 339,42	-62 708,38
zmiana stanu przychodów przyszłych okresów - przychody finansowe	143 822,82	-228 643,84
<b>Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:</b>	<b>638 554,59</b>	<b>47 263,96</b>
odpisy aktualizujący środki pieniężne	660 900,00	-
inne korekty	-22 345,41	47 263,96
<b>Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony</b>	<b>-15 152 438,39</b>	<b>-6 661 202,01</b>

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2015 r.:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
Środki pieniężne w banku i kasie	111 410 576,73	111 575 265,20
w tym:		
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	124 012,88	284 730,53
- odpis aktualizujący środki pieniężne	660 900,00	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
<b>RAZEM:</b>	<b>112 195 489,61</b>	<b>111 859 995,73</b>

### 6.31. Połączenia jednostek gospodarczych

W 2015 roku UNIBEP S.A. nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

### 6.32. Opis korekt poprzednich okresów

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

### 6.33. Transakcje ze stronami powiązanymi

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	6 851 154,61	9 256 996,58	565 960,38	4 038 014,75
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>6 851 154,61</b>	<b>9 256 996,58</b>	<b>565 960,38</b>	<b>4 038 014,75</b>

  

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności - kaucje gwarancyjne z tytułu umów o budowę		Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych i współkontrolowanych	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	3 866 086,82	3 113 558,33	97 365 144,26	87 822 980,26
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>3 866 086,82</b>	<b>3 113 558,33</b>	<b>97 365 144,26</b>	<b>87 822 980,26</b>

  

WYSZCZEGÓLNIENIE	Inne długoterminowe aktywa finansowe	
	31-12-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	2 076 087,87	2 075 503,79
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>2 076 087,87</b>	<b>2 075 503,79</b>

  

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	46 923 203,63	8 797 247,32	2 987 793,13	5 538 951,09
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>46 923 203,63</b>	<b>8 797 247,32</b>	<b>2 987 793,13</b>	<b>5 538 951,09</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Rozliczenia międzyokresowe			
	31-12-2015	31-12-2014		
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	-	20 353,37		
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>-</b>	<b>20 353,37</b>		

  

WYSZCZEGÓLNIENIE	Środki trwałe			
	31-12-2015	31-12-2014		
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	-	96 076,16		
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>-</b>	<b>96 076,16</b>		

  

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	74 672 017,37	48 702 948,56	6 651 775,10	79 932 304,75
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>74 672 017,37</b>	<b>48 702 948,56</b>	<b>6 651 775,10</b>	<b>79 932 304,75</b>

  

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	1 719 794,32	429 043,42	591 211,16	24 650,78
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>1 719 794,32</b>	<b>429 043,42</b>	<b>591 211,16</b>	<b>24 650,78</b>

## 6.34. Zarząd i Rada Nadzorcza

### ZARZĄD

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

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

- Leszek Marek Gołąbicki - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Marcin Piotr Drobek - Członek Zarządu
- Jan Piotrowski - Członek Zarządu

Rozszerzenie składu Zarządu nastąpiło zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej, która 10 lutego 2015 roku powołała na stanowisko Członka Zarządu Pana Jana Piotrowskiego.

### RADA NADZORCZA

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

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

- Jan Mikołuszko - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski - Członek Rady Nadzorczej
- Jarosław Mariusz Bełdowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Michał Kołosowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Paweł Markowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

### 6.34.1. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Lp	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
<b>ZARZĄD</b>					
1.	Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	720 470	720 470	---
2.	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
3.	Marcin Piotr Drobek	Członek Zarządu	0	0	---
4.	Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej Unidevelopment S.A.	217	217	---
5.	Mariusz Chabrowski	Prezes Zarządu spółki zależnej Strojimp Sp. z o.o.	5 130	5 130	---
6.	Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	36 100	---
<b>RADA NADZORCZA</b>					
1.	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	21 620	---
2.	Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 792 000	5 792 000	16,52%
3.	Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Jarosław Mariusz Bełdowski	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 31.12.2015 r.

### 6.34.2. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy UNIBEP S.A.

#### ZARZĄD

- **Leszek Marek Gołąbicki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Sławomir Kiszycki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Marcin Piotr Drobek** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Jan Piotrowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

#### RADA NADZORCZA

- **Jan Mikołuszko** jest mężem Pani Zofii Mikołuszko, która na dzień 31.12.2015 r. posiadała 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Wojciech Jacek Stajkowski** - jest mężem Zofii Iwony Stajkowskiej, która na dzień 31 grudnia 2015 r. posiadała 14,26% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Jarosław Mariusz Bełdowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Michał Kołosowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Paweł Markowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

### 6.34.3. Wynagrodzenia wypłacone członkom zarządu i członkom rady nadzorczej w 2015 roku

#### Wynagrodzenia Zarządu:

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2014r. wypłacona w 2015 r.	Razem
Gołbiewski Leszek Marek	480 000,00	627 735,43	1 107 735,43
Kiszycki Sławomir	420 000,00	534 291,70	954 291,70
Drobek Marcin Piotr	360 000,00	231 602,84	591 602,84
Piotrowski Jan	319 903,52	-	319 903,52
<b>Razem:</b>	<b>1 579 903,52</b>	<b>1 393 629,97</b>	<b>2 973 533,49</b>

#### Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Premia za zysk z 2014r. wypłacona w 2015r.	Razem
Mikołuszko Jan	540 000,00	-	280 331,16	820 331,16
Skowrońska Beata Maria	132 000,00	-	-	132 000,00
Stajkowski Wojciech Jacek	72 000,00	36 000,00	-	108 000,00
Betdowski Jarosław Mariusz	48 000,00	-	-	48 000,00
Kotosowski Michał	48 000,00	-	-	48 000,00
Markowski Paweł	48 000,00	-	-	48 000,00
<b>Razem:</b>	<b>888 000,00</b>	<b>36 000,00</b>	<b>280 331,16</b>	<b>1 204 331,16</b>

Ponadto w 2015 roku dokonano zakupów od członka Rady Nadzorczej i osoby spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 124,0 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 511,2 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 59,0 tys. zł., wynagrodzenie – 64,0 tys. zł..

### 6.34.4. Transakcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby nadzorujące spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy kapitałowej

W 2015 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EUR.

### 6.34.5. Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi

Prezes Zarządu i Członkowie Zarządu UNIBEP S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A. w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania kadencji Zarządu (umowa o pracę na czas określony). Zgodnie z postanowieniami w/w umów Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu UNIBEP S.A. przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP za każdy rok obrotowy w wysokości:

Prezes Zarządu, Dyrektor Spółki – 3%

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy – 3%

Członek Zarządu, Dyrektor Budownictwa – 2%

Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy – 2%

Prezesowi Zarządu oraz Członkom Zarządu oprócz wynagrodzenia, w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie Prezesa lub Członka Zarządu, pracodawca

gwarantuje wypłacenie rekompensaty w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

Prezes Zarządu i Członkowie Zarządu UNIBEP S.A. zawarli również ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy (zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy) oraz umowy o zakazie konkurencji po ustaniu zatrudnienia (zakaz konkurencji obowiązuje przez 6 miesięcy po ustaniu stosunku pracy). Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu przysługuje przez okres trwania zakazu konkurencji (przez okres 6 miesięcy) odszkodowanie w wysokości 25% wynagrodzenia otrzymanego przez te osoby przed ustaniem stosunku pracy, które zostanie wypłacone w sześciu równych ratach.

## 6.35. Zobowiązania i należności warunkowe

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

	31-12-2015	31-12-2014
<b>NALEŻNOŚCI WARUNKOWE</b>	<b>44 120 099,46</b>	<b>74 414 502,44</b>
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>44 120 099,46</b>	<b>74 414 502,44</b>
- otrzymane gwarancje	44 120 099,46	74 290 502,44
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	124 000,00
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>241 039 337,34</b>	<b>209 664 280,79</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>28 325 882,79</b>	<b>23 376 907,58</b>
- udzielone poręczenia	25 325 882,79	20 376 907,58
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	3 000 000,00	3 000 000,00
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>212 713 454,55</b>	<b>186 287 373,21</b>
- sprawy sporne	26 096 289,48	28 230 002,61
- udzielone gwarancje*	184 470 233,07	155 810 438,60
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	2 146 932,00	2 246 932,00

\* bez gwarancji zwrotu zaliczki

W 2015 roku udzielono gwarancji na kwotę 146.629.140,93 zł. a otrzymano gwarancje w wysokości 64.507.381,23 zł.

### SPRAWY SPORNE

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

- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad – w sierpniu 2014r. złożono kasację od wyroku Sądu II instancji oddalającej powództwo UNIBEP S.A. na kwotę należności głównej 783 tys. złotych. W sprawie pozostałej kwoty należności UNIBEP S.A. złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. Na rozprawie w dniu 05 września 2014 r. nie doszło do podpisania ugody. W lipcu 2015 Sąd Najwyższy oddalił wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania. W ocenie Unibep SA zamyka to drogę do dalszego dochodzenia tych kwot.
- W sprawie z powództwa UNIBEP S.A. przeciwko Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach podjęte w czerwcu 2013 próby mediacyjne nie doprowadziły do porozumienia stron i w związku z tym UNIBEP S.A. złożyła w sierpniu 2013 r. pozew w tej sprawie na kwotę 1.223,8 tys. zł. Sprawa pozostaje na etapie sądu I Instancji. Sąd wydał decyzję o dopuszczeniu opinii biegłego w przedmiocie ustalenia kosztów. Na rozprawie w dniu

16.02.2016 nie doszło do rozstrzygnięcia. Radcy prawni Unibep przewidują, że Sąd prawdopodobnie powoła kolejnego biegłego.

- Orco Enterprise Sp. z o.o.- uruchomiła wypłatę kwoty 526 tys. złotych z gwarancji bankowej usunięcia wad i usterek. UNIBEP S.A. złożył pozew do Arbitrażu Gospodarczego w Warszawie. w dniu 31 lipca 2014 r. Zespół Orzekający wydał postanowienie w którym zarządził przeprowadzenie konferencji ekspertów wskazanych przez strony w zakresie zgłoszonych usterek oraz, uwzględniając wniosek UNIBEP S.A., zobowiązał Orco Enterprise Sp. z o.o. do przedłożenia obliczeń technicznych będących podstawą części roszczeń Inwestora. Zespół orzekający postanowił powołać biegłego. Opinia została doręczona 4 stycznia 2016. Obecnie Unibep S.A. oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy.  
W dniu 11 grudnia 2014 r. Orco skierowało do UNIBEP S.A. wezwanie do zapłaty na kwotę 594 tys. zł z tytułu kosztów usunięcia usterek. W wyznaczonym terminie UNIBEP S.A. udzielił odpowiedzi, wskazując, iż roszczenia ORCO są bezpodstawne.
- 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 złożyła apelację. Na rozprawie w maju 2015 Sąd odrzucił apelację UNIBEP S.A. Zasądzona kwota została przez Unibep S.A. zapłacona.
- sprawy odszkodowawcze dotyczące wypadków śmiertelnych na budowie Plaza w Suwałkach (budowa była prowadzona w Konsorcjum UNIBEP S.A. -51% oraz Mostostal Białystok- 49%) – W sprawie roszczeń odszkodowawczych połączonych do wspólnego rozpatrzenia w dniu 28 listopada 2014 strony otrzymały odpis opinii biegłych z zakresu BHP i budownictwa, którzy opiniowali na okoliczność przyczyn zdarzenia. 20 grudnia 2014 zostały przez UNIBEP S.A. złożone zarzuty do tej opinii. Jest tworzona nowa opinia biegłych. Ze względu na posiadane ubezpieczenia przez Spółkę i konsorcjanta sprawa nie powinna obciążać kosztów UNIBEP S.A. Sprawa w dalszym ciągu na etapie postępowania sądowego. Kolejna rozprawa w dniu 12 października 2015 r. nie przyniosła żadnych rozstrzygnięć.
- EG BYGG OSLO AS ( aktualna nazwa Eiendomsgruppen Oslo AS) - Inwestycja pod nazwą Kwartał I została zakończona i oddana do użytkowania. Inwestor nie uregulował części płatności wobec firmy UNIBEP S.A. UNIBEP S.A. porozumiał się z ubezpieczycielami norweskim i polskim ws rozliczenia odszkodowania. Rozliczenie kwoty odszkodowania w Hestii jest w toku. Do tej pory ubezpieczyciel uznał i wypłacił kwotę odszkodowania w wysokości 339 tys.zł.  
W dniach 20-23 października 2014 r. odbyła się rozprawa w sądzie w Norwegii. Wyrok został ogłoszony 15 grudnia 2014 r. Sąd przyznał Eiendomsgruppen Oslo AS prawo wstrzymania - do czasu rozliczenia - kwoty 2.954 tys. NOK tytułem zabezpieczenia kosztów szkody spowodowanej awarią instalacji tryskaczowej. Dodatkowo zasądził na rzecz UNIBEP S.A. kwotę 1.555 tys. NOK łącznie z podatkiem VAT. W dniu 29 stycznia 2015 r. UNIBEP SA złożył apelację od wyroku. Termin rozprawy został wyznaczony na 12-14 stycznia 2016 r. W dniu 12 lutego 2016 r. Sąd apelacyjny wydał wyrok w sprawie. Zasądził od inwestora na rzecz Unibep kwotę 1.840 tys. NOK wraz z odsetkami od dnia 6 czerwca 2012 r. – łącznie około 2.323 tys. NOK.  
Po uprawomocnieniu wyroku sądu i zamknięciu spraw z towarzystwami ubezpieczeniowymi, Unibep S.A. podejmie decyzję o wystąpieniu na drogę sądową przeciwko wykonawcy instalacji tryskaczowej (firma Rzońca) o naprawę szkody związanej z awarią.  
Ponadto trwają procesy sądowe z firmą Rzońca na łączną kwotę 385 tys. zł w związku z tym że Unibep S.A. zatrzymała kwotę należną Podwykonawcy na poczet roszczeń Inwestora.
- EG BYGG AS (aktualna nazwa spółki - Eiendomsgruppen Midt-Norge AS) – W październiku 2013 UNIBEP S.A. skierował do sądu wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego dotyczące zapłaty kwoty należnej spółce na mocy ugody sądowej (opisanej w sprawozdaniu finansowym za 2012 r.). 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 października 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 2015 r. odbyła się rozprawa sądowa przed sądem w Trondheim. W dniu 13 maja 2015 r. została zawarta ugoda sądowa. Na podstawie tej ugody Unibep zapłacił 1.100 tys. NOK oraz

zobowiązał się wymienić deski na galeriach i balkonach budynku. Ugoda zamknięta wszystkie istniejące roszczenia między stronami, w tym przyszłe dotyczące wad poprzednio występujących. Unibep S.A. wywiązał się z ugody w terminie.

- Agathon Borgen AS – UNIBEP S.A. złożył wniosek o zaważanie do próby ugodowej o zapłatę kwoty 4.086 tys. NOK z tytułu wystawionych faktur za prace budowlane oraz skierował wniosek o wypłatę 4.597 tys. NOK z ubezpieczeniowej gwarancji zapłaty wystawionej na zlecenie Inwestora. Ubezpieczyciel odmówił wypłaty do czasu rozstrzygnięcia sporu między stronami. W trakcie odbioru zostały stwierdzone ustereki, które częściowo usuwał UNIBEP S.A., a częściowo Inwestor. Obiekt uzyskał pozwolenie na użytkowanie. W dniu 11 marca 2014 r. UNIBEP S.A. złożył pozew przeciwko Inwestorowi o zapłatę kwoty 4.086 tys. NOK. W maju 2014 r. Inwestor wniósł do sądu powództwo wzajemne o zapłatę 10.278 tys. NOK netto z tytułu zastępczego usuwania usterek po wstrzymaniu prac UNIBEP S.A. na placu budowy. Roszczenia te zostały przez Spółkę odrzucone na etapie jeszcze przed sądownym 18 sierpnia 2014 r. UNIBEP S.A. złożył odpowiedź na pozew Inwestora. Pisma procesowe zostały złożone. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony z uwagi na trwające do grudnia 2015 r. prace związane z usuwaniem usterek.
- Jessheim Bolig og Naering AS - Inwestor wstrzymał płatność tytułem zabezpieczenia kosztów, które poniósł w następstwie kontroli zewnętrznej całego procesu budowlanego, która spowodowała m.in. przesunięcie oddania do użytku części inwestycji oraz koszty poprawek i usuwania usterek. Obiekty uzyskały pozwolenie na użytkowanie. W kwietniu 2014 r. został złożony do sądu norweskiego pozew przeciwko inwestorowi o zapłatę kwoty 13.599 tys. NOK. W czerwcu 2014 roku sąd polubowny ze względu na zawziętość sporu odmówił przyjęcia sprawy do rozpoznania. UNIBEP S.A. złożył w dniu 17 września 2014 pozew w regularnym postępowaniu sądowym na kwotę 13.590 tys. NOK. W dniu 18 września 2014 inwestor złożył pozew w kwocie 16.403 tys. NOK dotyczący roszczeń związanych z usuwaniem wad i kosztów związanych z kontrolą zewnętrzną. Dodatkowo w czerwcu 2014 roku UNIBEP S.A. złożył dwa żądania zapłaty na łączną kwotę 7.736 tys. NOK z gwarancji NS wystawionych na zlecenie Inwestora. Z założenia bank dokona wypłaty po wyroku sądownym zasądzającym sporne roszczenie na rzecz UNIBEP S.A. W zakresie roszczenia Inwestora - UNIBEP S.A. podtrzymuje brak swojej odpowiedzialności za skutki kontroli trzeciego etapu projektowania. W ocenie Spółki przedłożone zostały przez nas wszelkie wymagane przez gminę Ullensaker dokumenty, wobec tego uznajemy, że koszty kontroli obciążają Inwestora. Mediacja sądowa, która odbyła się w maju 2015 r. nie doprowadziła do zawarcia ugody. W dniu 21 listopada 2015 r. inwestor rozszerzył pozew do kwoty 24 124 tys. NOK. Część roszczenia Unibep S.A. (7 920 tys. NOK) została zaakceptowana przez inwestora, ale jej wypłata została wstrzymana i skompensowana z własnym roszczeniem. Roszczenie przeciwne związane jest z naruszeniem umowy i kosztami dotyczącymi m.in. inspekcji urzędowych na placu budowy. Rozprawa rozpoczęła się 7 marca 2016. Zakończenie rozprawy planowane jest na 25 marca 2016. Unibep S.A. szacuje, iż otrzyma orzeczenie na przełomie maja i czerwca 2016
- Kara umowna w wysokości 289 tys. zł naliczona przez Powiat Bielski i potrącona przy opłacie bieżącej faktury we wrześniu 2015. Kara naliczona z tytułu nieterminowej realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na budowie drogi Andryjanki-Siekłuki. Unibep S.A. kwestionuje w całości zasadność naliczonej kary. Złożony został wniosek o zaważanie do próby ugodowej ale do ugody nie doszło.
- Żądanie inwestora galerii Alfa w Białymstoku. 7 października 2015 wpłynął pozew A-JWK Management Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 200 tys. zł z tytułu usterek występujących na obiekcie Galerii Alfa. Unibep S.A. kwestionuje zasadność pozwu. W związku z tym w listopadzie 2015 r. została złożona odpowiedź na pozew. Sąd Okręgowy w Białymstoku odrzucił pozew gdyż uznał się niewłaściwym do rozpoznania sprawy. AJWK złożyło zażalenie na to orzeczenie. Do dnia dzisiejszego Sąd Administracyjny nie wydał orzeczenia w tej sprawie.
- Żądanie inwestora LC Corp. W dniu 22 października 2015 r. wpłynął pozew o zapłatę 1.249 tys. zł wniesiony przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. PROJEKT 6 Spółka Komandytowa z tytułu usterek występujących na obiekcie zrealizowanym przez Unibep S.A. przy ul. Powstańców 33 w Ząbkach. W grudniu 2015 złożona została odpowiedź na pozew. Unibep S.A. nie uznaje roszczenia co do zasady jak i co do kwoty. Do 15 marca 2016 r. sprawa skierowana do mediacji.



- żądania kilku podwykonawców norweskich – łączna kwota żądań to 974 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.

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

Suma pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 31.12.2015 r. na kwotę 382 tys. zł.

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

### 6.36. Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz leasingu operacyjnego

UNIBEP S.A. wynajmuje pomieszczenia biurowe w Warszawie, Białymstoku, Moskwie, Mińsku oraz Berlinie. W Warszawie przy ulicy Rakowieckiej 30 najmuje pomieszczenia stanowiące własność Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Umowy zawarto na okres 60 m-cy (um. z dn. 15.X.2014 została zawarta na okres od 1.V.2014 do 30.IV.2019 oraz um. z dn. 12.VI.2013 została zawarta na okres od 1.III.2013 do 28.II.2018). W ramach tych umów Spółka użytkuje lokal o pow. 227,79 m<sup>2</sup> z wysokością miesięcznego czynszu 54,49 zł za m<sup>2</sup> oraz lokale o pow. 136,83 m<sup>2</sup> za 61,58 zł m<sup>2</sup> oraz 23,26 m<sup>2</sup> pomieszczenie archiwum za 35 zł za m<sup>2</sup>. W Białymstoku UNIBEP S.A. użytkuje lokale o pow. 89,21 m<sup>2</sup> i 126,66 m<sup>2</sup> przy ul. Hetmańskiej 92 stanowiące własność Budrex-Kobi Sp. z o.o. . Umowy zawarte na czas nieoznaczony. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi odpowiednio 31,94 zł za m<sup>2</sup> (z mediami) oraz 30 zł za m<sup>2</sup>. W Moskwie użytkuje lokal o powierzchni 111,55 m<sup>2</sup> przy Projezd Nansena 1/2a. Umowę najmu zawarto z IP Kudriawcew Michail Germanowicz. Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 94 817,50 RUB. Od dnia 14 lutego 2011 użytkuje w Mińsku lokal o powierzchni 67,30 m<sup>2</sup> przy Pobieditelej 59, budynek Biznes-Centra „Wiktorija”. Umowę najmu zawarto z KUP "Biznes-Centr "STOLICA". Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 10 902 600 BYR. W Berlinie użytkuje lokal o powierzchni 22 m<sup>2</sup> przy ulicy Friedrichstraße 94 z wysokością miesięcznego czynszu 550 EUR. Umowę najmu zawarto z Dr. Köhler und Partner, która obowiązuje do 31.12.2016 roku.

### 6.37. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia powodujące konieczność korygowania danych finansowych zawartych w sprawozdaniu finansowym.

Informacja i innych istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym jest zawarta w Raporcie rocznym UNIBEP S.A. za rok 2015 – pkt 6.5.

### 6.38. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
Pracownicy umysłowi	526	502
Pracownicy fizyczni	452	442
<b>RAZEM</b>	<b>978</b>	<b>944</b>

## **6.39. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych**

W roku 2015 dokonano wyboru PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzycka 6 lok.1B do przeprowadzenia przeglądu i badania sprawozdań finansowych UNIBEP S.A., Grupy UNIBEP i Spółek podporządkowanych i zawarto następujące umowy:

1. umowa z UNIBEP S.A. o przegląd i badanie informacji finansowych (jednostkowym UNIBEP S.A. i skonsolidowanym Grupy UNIBEP S.A.), łączna kwota wynagrodzenia wynikająca z tej umowy to 84.000 zł.
2. umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowych na łączną kwotę 66.000 zł.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

## 7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła sprawozdania finansowe za 2014 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 14 maja 2015 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A.  
Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 15.03.2016 r.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

**Krzyszyna Kobylińska**  
Główna Księgowa

**Leszek Marek Gołąbicki**  
Prezes Zarządu

**Sławomir Kiszycki**  
Wiceprezes Zarządu

**Marcin Piotr Drobek**  
Członek Zarządu

**Jan Piotrowski**  
Członek Zarządu



**Kontakt:**

UNIBEP SA, 17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19  
telefon: (48 85) 731 80 00 - recepcja, (48 85) 731 80 11 - sekretariat, (48 85) 730 70 64 - wybór tonowy nr. wew.  
fax: (48 85) 730 68 68

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